

הוראות התכנית

תכנית מס' 605-0511006

מגורים ברח' טובה ברץ 2 שכ' כלניות ב"ש

דרום

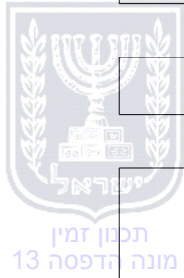
מחוז

מרחב תכנון מקומי באר שבע

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו כוללת את מגרש 337 המיועד לאזור מגורים א' ונמצא ברחוב טובה ברץ 2 שכל' כלניות, באר שבע. התכנית המוצעת מאפשרת במגרש מס' 337 את השינויים הבאים:
- הגדלת זכויות בנייה למתרה שטחים עיקריים ושטחי שירות, קביעת קווי בניין, הגדלת תכסית מרבית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית מגורים ברח' טובה ברץ 2 שכל' כלניות ב"ש

ומספר התכנית

605-0511006

מספר התכנית

0.516 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 9, 62 א (א) (1) (א) (1)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי באר שבע

177079 קואורדינאטה X

575820 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רח' טובה ברץ 2 שכל' כלניות ב"ש

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

באר שבע - חלק מתחום הרשות : באר שבע

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה נווה מנחם - כלניות

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100614	מוסדר	חלק	58	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
14/11/2012	871	6496	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 222 /03 /5 ממשיכות לחול.	שינוי	222 /03 /5



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			רינה ויגדר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		רינה ויגדר		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		03/06/2018	רינה ויגדר	03/06/2018		1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	יציק שמייב			באר שבע	יוהנה זיבוטינסקי	4	050-5067183		
	פרטי	עדן שמייב			באר שבע	יוהנה זיבוטינסקי	4	050-5067183		

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	רינה ויגדר	45575		באר שבע	סרלין יוסף	32	050-7218283		rinavig@gmail.com
	מודד	יבגני ברודסקי	1230		באר שבע	ביאליק	149	08-6999920		1230bev@sur.co.il

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מנהל הדפסה 13

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

שינויים במגרש מגורים ברח' טובה ברץ 2 שכל' כלניות, באר שבע

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת סה"כ זכויות בנייה מ- 370 מ"ר ל- 408 מ"ר לפי סעיף 62א (א) (1) (א) (1).
- שטח עיקרי: מ- 220 מ"ר ל- 258 מ"ר.
- שטחי שרות: סה"כ 150 מ"ר ללא שינוי
3. שינוי תכסית מרבית ל- 55% לפי סעיף 62א (א) (9).
4. קביעת קווי בניין לפי סעיף 62א(א)4.



תכנון זמין
מנהל הדפסה 13

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	337

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	516	100
סה"כ	516	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	515.6	100
סה"כ	515.6	100



תכנון זמין
מנהל הדפסה 13

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>לבית חד-משפחתי תותר:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תוספת בנייה בקומת מרתף ובקומה א'. 2. ניתן לבנות מחסן בשטח עד 8.00 מ"ר. המחסן יבנה נפרד מהבית בהמשך לחנייה או במרחק ממנה או בקו בניין צדדי ו אחורי 0.0 מ' או כחלק בלתי נפרד מהמבנה לפי קווי בנין של הבית. למחסן יהיה פתח יציאה לחצר. גובה מחסן נפרד מהבית לא יעלה על 2.20 מ' פנימי ו 2.50 מ' חיצוני. לא יותר ניקוז או/ו פתיחת פתחים לכיוון המגרשים השכנים. 3. תותר 2 מקומות חנייה מקורה בשטח של עד 30 מ"ר בתחום המגרש ובגובה שלא יעלה על 2.3 מ' נטו מפני מפלס, קווי בנין קדמי 1.0 מ' וצדדי 0.0 קירווי החניה יהיה מחומר קל עם שיפוע מינימלי לניקוז. הקירווי יהיה נסתר בתוך מסגרת היקפית. בתוך המסגרת היקפית ניתן לבנות גם גג מבטון, עיצוב עפ"י פרט סטנדרטי שיקבה במסגרת תכנית הבינוי והפיתוח, לא יותר ניקוז לכיוון המגרשים השכנים. 4. תותר בניית מרתף בתוך הקונטור של קומת הקרקע. 5. תותר הקמת בריכת שחיה לפי קווי בניין כמסומן בתשריט. 6. תותר בניית קורות בטון על עמודים בטון בקומת קרקע ואלמנטים דקורטיבים מבטון עד 40% מעבר לקו בניין המאושר. 7. גמר גדרות עפ"י פרט סטנדרטי שינתן במסגרת תכנית הבינוי והפיתוח.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעוד				
							מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי							
							מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה					עיקרי			
אחורי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	קדמי	1	2	7.5 (2)	1	55	79	408	80	70 (1)	258	516	מגורים א'	מגורים א'
(3)	(3)	(3)	(3)	1	2	7.5 (2)	1	55	79	408	80	70 (1)	258	516	מגורים א'	מגורים א'

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
 גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית
 שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) ע"פ תכנית תקפה מס' 222/03/5.

(2) הגובה ימדד ממפלס 0.00 של המבנה ועד פני בטון של הגג.

(3) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

6. הוראות נוספות

6.1	חניה
	החנייה תהיה בתחום המגרש על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.
6.2	חשמל
	לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו לקוי חשמל עיליים. בקרת קווי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי משוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה: קו חשמל מתח נמוך יהיה במרחק 3 מ' מתיל חימוני ו- 3.5 מ' מציר הקו. קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו יהיה במרחק 5 מ' מתיל חימוני ובמרחק 6 מ' מציר הקו. קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע) יהיה במרחק 20 מ' מציר הקו. קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע) יהיה במרחק 35 מ' מציר הקו. אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכלבים אלה. אין לחפור מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת חשמל.
6.3	פיקוד העורף
	תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.
6.4	תנאים למתן היתרי בניה
	1. היתרי בניה יינתנו על ידי הועדה המקומית על פי תכנית זו לאחר אישורה. 2. היתר לתוספת בנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413. 3. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות סביבה ובניה ירוקה ואישורם על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו, בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה העת.
6.5	תשתיות
	ביוב, ניקוז ואספקת מים, מים תקשורת וכד' יתוכננו ויבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס העיר באר שבע. יחול איסור בניה מעל לקווי תשתית וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י הבונה ועל חשבונו, בתיאום עם הרשויות המוסמכות.
6.6	היטל השבחה
	הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספות השלישית לחוק.
6.7	הפקעות לצרכי ציבור
	מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור על פי סעיף 188(ב) לחוק הבניה, התשכ"ה 1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור ? יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מידי לאחר אישור התוכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13