

הוראות התכנית

תכנית מס' 615-0178228

שינוי קו בנין והנחיות בינוי, האירוס 1, מיתר

מחוז

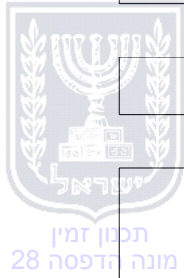
מרחב תכנון מקומי

מיתר

סוג תכנית

תכנית מפורטת

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 עוסקת בנושאים הבאים:

1. מסדירה שינוי בקוי בנין ובהנחיות בינוי (ראה פירוט סעיף 4) מהמותר בתכנית מאושרת במגרש המיועד למגורים א' ברחוב האירוס 1.
2. תוכנית זו מוסיפה זכויות בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
ומספר התכנית	שם התכנית	

מספר התכנית 615-0178228

שטח התכנית 0.692 דונם

סיווג התכנית	סוג התכנית	1.4
--------------	------------	-----

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 16, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5

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**

מיתר

קואורדינאטה X

194082

קואורדינאטה Y

581832

1.5.2 תיאור מקום

מיתר, האירוס 1.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מיתר - חלק מתחום הרשות: מיתר

נפה באר שבע**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
מיתר	אירוס	1	

שכונה האירוס 1**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100417	מוסדר	חלק	70	

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 28תכנון זמין
מונה הדפסה 28תכנון זמין
מונה הדפסה 28

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
2 /113 /03 /14	שינוי	התכנית זו כפופה להוראות תכנית מס' 2/113/03/14 (פרט לשינוי בקוי בנין והנחיות בינוי.	2340	3244	22/08/1985
15/ מק/ 2000 /א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 15/ מק/ 2000 /א ממשיכות לחול.	4665		23/07/1998
15/ מק/ 2024	ללא שינוי		5191		03/06/2003



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				רמי מרש			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		רמי מרש		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	06/11/2018	רמי מרש	10: 51 06/11/2018	מצב מאושר	לא

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 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

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	שושנה לביא			מיתר	אירוס	1	08-6513307	08-6513051	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	שושנה לביא			מיתר	אירוס	1	08-6513307	08-6513051	

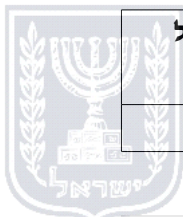
1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה	4	08-6264333	08-6264333	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	רמי מרש	39616	מרש אדריכלים בע"מ	באר שבע	(1)	23	08-6273689	08-6209126	marash@marash.co.il
מודד מוסמך	מודד	נתן קופרווסר	871	נ. קופרווסר	חיפה	פינסקר	35	04-8327393	04-8122911	natankup@gmail.com

(1) כתובת : אליהו נאוי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

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

שינוי קווי בניין, שינוי הוראות בינוי ותוספת זכויות בניה למגרש ביעוד מגורים א' ברחוב האירוס 1, בישוב מיתר

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי קוי בנין הקבועים בתוכנית לפי סעיף 62א (א) (4) לחוק התכנון והבניה.

2. שינוי של הוראות תכנית בדבר בינוי לפי סעיף 62א (א) (5) לחוק התכנון והבניה.

3. תוספת זכויות בניה למגרש שאישרה הוועדה המחוזית למגורים לבניה שאינה רוויה לפי סעיף 62א (א) (16) (א)

(2) לחוק התכנון והבניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	7017

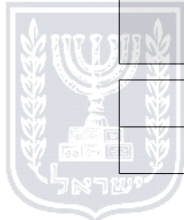
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'	692	100
סה"כ	692	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	692	100
סה"כ	692	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	1. באזור זה תותר בניה למטרות מגורים בלבד. בכל מגרש תותר הקמת יחידת דיור אחת בלבד. הוועדה רשאית לאשר משרדים של בעלי מקצועות חופשיים הנמצאים בדירת המגורים של בעל מקצוע ועוד תוספת לבנים והורים בשטח המגרש בלבד שייבנו כיחידה אחת עם יחידה המרכזית. לשביעות רצון הוועדה המקומית. 2. תותר הקמת בריכת שחיה שלא בשימוש מסחרי. 3. תותר הקמת מחסן, סככות רכב ומצללות.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח א. על גג מבנה החניה המקורה המצוי במפלס המדרכה תותר בניה קלה בקו בנין $+0.00$ בגובה מקסימלי של 3.00 מ'. ב. גובה מבנה חדר השירות בצד המערבי לא יעלה על קומה אחת וגובהו הפנימי לא יעלה על 2.45 מ'. ג. מתקנים הנדסיים הקשורים למבנה הראשי ולחדר השרות יהיו מוסתרים מהרחוב ומהשכן. ד. בריכת שחיה: - גודל המירבי של בריכת השחיה לא יעלה על 10% מגודל המגרש ולא יותר מ 70 מ"ר. - לכל בריכה תותר הקמת מבנה עזר תת קרקעי שיכלול מתקנים הדרושים להפעלת הבריכה ואשר גודלו לא יעלה על 10 מ"ר. שטח זה יחשוב כחלק משטחי השירות. - שיפוע הקרקעית לא יעלה על 5%. - הקרקעית תרוצף בחומר מונע החלקה. - כל דפנות הבריכה יהיו ניצבים לקרקעית. - במקום שעומק הבריכה עולה על 1.20 מ' יבנה מתחת לפני המים בגובה זה (1.20 מ') מדרך בטחון ברוחב 20 ס"מ, לאורך הבריכה צבוע בצבע כהה, אם המדרך שקוע בקיר יהי גובהו לפחות 15 ס"מ.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת								
					קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת				2	8 (3)	1

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) בהתאם לגודל המגרש המופיע בנסח טאבו.
- (2) מרחב מוגן 10 מ"ר, חניה מקורה 30 מ"ר, קומת עמודים מפולשת 80 מ"ר (גובה עד 2.20) מחסן מחוץ לקו בנין 9 מ"ר גובה בשיא 2.50 מ'.
- (3) המידה תקבע מאבן השפה במפלס הגובה ביותר של המדרכה בחזית המגרש.
- (4) בהתאם למסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

6. הוראות נוספות

6.1

חניה

החניה תהיה בתחומי המגרש על-פי תקן חניה ארצי בעת מתן היתרי בניה.

6.2

תנאים למתן היתרי בניה

היתרי בניה יינתנו על-ידי הועדה המקומית על-פי תכנית זו, ועל-פי זכויות הבניה הנתונות בתכניות מאושרות, לאחר אישורה.

7. ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

באופן מיידי.

