

**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 605-0657676**

**מגורים ברח' שמואל סמבורסקי 20 שכונה רמות באר שבע**

**מחוז**

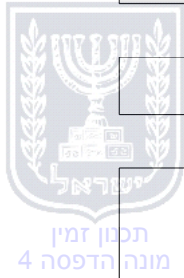
**דרום**

**מרחב תכנון מקומי באר שבע**

**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

תוכנית זו כוללת מגרש 173A המיועד לאזור מגורים א' ונמצא ברחוב שמואל סמבורסקי 20 שכונה רמות באר שבע.

במגרש קיים בית מגורים חד-משפחתי עם קיר משותף לפי תכניות 1/6/5 ובמ/7/6.

התכנית המוצעת מאפשרת במגרש מס' 173A שינויים הבאים:

- בניית ממ"ד.
- הגדלת זכויות בנייה למטרה עיקרית ושרות.
- הגדלת תכסית קרקע מירבית.
- שינוי בינוי סטנדרטי.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

מגורים ברח' שמואל סמבורסקי 20 שכונה רמות באר שבע

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 605-0657676

שטח התכנית 1.2 0.243 דונם

סיווג התכנית 1.4 סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

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

181347 קואורדינאטה X

575660 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רח' שמואל סמבורסקי 20 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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
באר שבע	סמבורסקי שמואל	20	

שכונה רמות

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38158	מוסדר	חלק	77	

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 4



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
31/12/1991	1325	3958	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5/ במ/ 6/ 1 ממשיכות לחול.	שינוי	1 /5 במ/ 6/ 1
21/08/1994	4732	4241	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5/ במ/ 6/ 7 ממשיכות לחול.	שינוי	7 /5 במ/ 6/ 7



**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				רינה ויגדר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		רינה ויגדר		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 250		23/10/2018	רינה ויגדר	23/10/2018		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		23/10/2018	רינה ויגדר	23/10/2018		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



**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	אור אוזן			באר שבע	סמבורסקי שמואל	20	054-5704213		iduzan6439@gmail.com
	פרטי	עידן אוזן			באר שבע	סמבורסקי שמואל	20	054-5704213		iduzan6439@gmail.com

**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	גי'אנה בובליק	1110		באר שבע	עגנון	6	054-5237655		negev_medidot@walla.co.il

## 1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.



מונח	הגדרת מונח
מגורים א'	מגורים עם זכויות בניה עד 100% שטח בניה (כולל)

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 בהנחיות ומגבלות בנייה בתא שטח 173A, ברח' שמואל סמבורסקי 20, שכונה רמות, ב"ש.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- הגדלת סה"כ זכויות בנייה מ- 151 מ"ר ל- 194 מ"ר לפי סעיף 62א (א) (1) (א) (1).
- שטח עיקרי: מ- 130 מ"ר ל- 140 מ"ר.
- שטחי שרות: מ- 21 מ"ר ל- 54 מ"ר - עבור: סככת רכב 15 מ"ר, מחסן 6 מ"ר, ממ"ד 12 מ"ר עלית גג 21 מ"ר.
- שינוי הבינוי הסטנדרטי לפי סעיף 62א (א) (5).
- קביעת קווי בניין לממ"ד לפי סעיף 62א(א)(4).
- שינוי תכסית מרבית ל- 58% לפי סעיף 62א (א) (9).



## 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	173A

### 3.2 טבלת שטחים

#### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	243	100
סה"כ	243	100

#### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	243.06	100



**מצב מוצע**

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	243.06	סה"כ



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>בבית קיים חד-משפחתי בן שתי קומות עם קיר משותף תותר:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. בניית ממ"ד עפ"י הוראות הג"א, גג של ממ"ד יהיה גג בטון שטוח, ניקוזו יהיה לכיוון המגרש, לא תותר להשתמש לצורך מרפסת.</li> <li>2. תוספת בנייה בקומת קרקע ובקומה א'.</li> <li>3. תוספת בנייה בקומה א' בחלל הגג הקיים ללא שינוי בצורה וגובה הגג.</li> </ol> <p>שימוש בעליית הגג יהיה לצורכי אחסון בלבד. גובה פנים של עליית הגג יהיה עד 2.20 מ'. השטח ייכלל בשטחי שרות.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>4. בניית מחסן בשטח עד 6 מ"ר בקווי הבנין אחורי וצדדי 0.0 מ' עם קיר אטום לכוון השכן.</li> </ol> <p>המחסן יהיה בנוי מחומרי גמר של המבנה העיקרי או עשוי מחומרים קלים (מחסון קנוי). גובה המחסן לא יעלה על 2.20 מ' פנימי ו-2.60 מ' חיצוני. ניקוז הגג יהיה לכיוון המגרש בלבד.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>5. בניית חניה מקורה בשטח של עד 15 מ"ר, על הגבול המשותף עם מגרש שכן. החניה תהיה מקורה בקירוי קל, ללא קירות ודלתות. ניקוז גג החניה יהיה לתוך תחומי המגרש.</li> <li>6. מיקומן של כל התוספת ראה נספח בינוי.</li> </ol>



## 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)	תאי שטח	יעוד					
						סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת								
							שרות				עיקרי				
קדמי (2)	אחורי (2)	צידי- שמאלי (2)	צידי- ימני (2)	מעל הכניסה הקובעת 2	8.5	1	58	80	194	סה"כ שטחי בניה	140	140	243	173A	מגורים אי

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) סככת רכב 15 מ"ר, מחסן 6 מ"ר, ממ"ד 12 מ"ר עלית גג 21 מ"ר.

(2) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4

## 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

תנאים למתן היתרי בניה

היתרי בניה יינתנו על ידי הועדה המקומית על פי תכנית זו לאחר אישורה.

6.4

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.

6.5

היטל השבחה

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספות השלישית לחוק.

6.6

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

זמן משוער לביצוע התכנית - מידי