

הוראות התכנית

תכנית מס' 605-0311951

מגורים במג' 46 ברח' אהרון קציר 16 שכו' רמות באר-שבע

מחוז

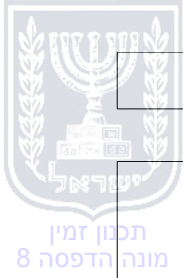
דרום

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

תבנית זו כוללת מגרש מס' 46 המיועד לאזור מגורים א' ונמצא ברח' אהרון קציר 16 שכונת רמות, באר שבע. במגרש קיים בית מגורים חד משפחתי עם קיר משותף לפי תכניות מס' 5/במ/6.2. תכנית המוצעת מאפשרת במגרש מס' 46 הגדלת זכויות הבנייה למטרה עיקרית ושרות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מגורים במג' 46 ברח' אהרון קציר 16 שכו' רמות באר-שבע

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 605-0311951

0.419 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית 1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 5, 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

קואורדינאטה X

181825

קואורדינאטה Y

575700

1.5.2 תיאור מקום

שכונת רמות באר שבע

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	קציר אהרון	16	

שכונה

רמות

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38448	מוסדר	חלק		25-26

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
5 / במ' / 6 / 2	46

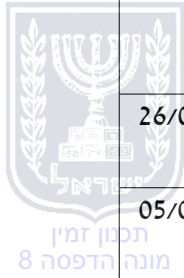
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
155 /102 /02 /5	כפיפות	התכנית כפופה להוראות תכנית 155/102/02/5	6193	2244	26/01/2011
2 /5 /במ/ 6	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5 /במ/ 2 /6 ממשיכות לחול.	4022	3793	05/07/1992



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				יאנה מנקין			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		יאנה מנקין		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 250	1	15/01/2019	יאנה מנקין	08: 17 16/01/2019		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	15/01/2019	יאנה מנקין	08: 17 16/01/2019		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	אושרת עדי			באר שבע	קציר אהרון	16			
	פרטי	מלכיאל עדי			באר שבע	קציר אהרון (1)	16	072-2579661	072-2579661	yampro2012@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת : בית פרטי.

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
הנדסאית אדריכלות	עורך ראשי	יאנה מנקין	ה/50174	YAMPROJE CTS	באר שבע	סנה נחום	4	072-2579661	072-2579661	yampro2012@gmail.com

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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

הגדלת זכויות בנייה במג' 46 בשכונת רמות באר שבע.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה לפי סעיף 62 א (א) (1) (1) (א)

2. שינוי בינוי סטנדרטי לפי סעיף 2 א (א)(5)



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	46

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'	419	100
סה"כ	419	100

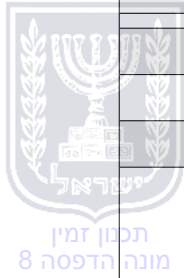
מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	418.33	100
סה"כ	418.33	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי לבית קיים חד משפחתי עם קיר משותף תותר : 1. תוספת בנייה בקומת קרקע ותוספת קומה א' מעל קומת המגורים הקיימת בהיתר. 2. בניית מחסן בגודל עד 8 מ"ר בקווי הבניין צדדי ואחורי 0.0. המחסן עשוי מחומרי גמר של המבנה העיקרי. ניקוז הגג יהיה לכיוון המגרש. 3. בניית ממ"ד בגודל 12 מ"ר (ברוטו) לפי תקנות התגוננות אזרחית. תותר בניית מחסן בנסיגה מקו בנין 0.00 עם המגרש הצמוד. תותר הקמת מרפסות על גג התוספת שבקומת קרקע. המרפסת על גג הממ"ד תתאפשר בהסכמת השכנים בלבד.
ב	עיצוב אדריכלי 1. גג המרפסת בקומת הקרקע יהיה שטוח. 2. גג של קומה א' יהיה גג רעפים בהתאמה לגגות של הבתים הקיימים בסביבה. 3. חומר גמר- טיח או כל חומר עמיד (חיפוי אבן וכו'....) או שילוב ביניהם.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	ייעוד
					סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת			
						עיקרי	שרות		
קדמי	מגל הכניסה הקובעת	1	38.18	49.16	208	188	20 (1)	419	מגורים אי'
(2)	(2)	(2)	(2)	2				46	

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) 12 מ"ר עבור ממ"ד + 8 מ"ר עבור מחסן

(2) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים למתן היתרי בניה**

היתרי בניה ינתנו על ידי הועדה המקומית על פי תכנית זו ולאחר אישורה.
היתר לתוספות הבנייה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.

6.2**תשתיות**

ביוב, ניקוז ואספקת מים, תקשרות וכד' יתוכננו ויבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס העיר באר שבע.
יחול איסור בניה מעל לקווי תשתית וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י הבונה ועל חשבוננו, בתיאום עם הרשויות המוסמכות.

6.3**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 חיצוני ו- 3.5 מ' מציר הקו.
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו יהיה במרחק 5 מ' מתיל חיצוני 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.

6.4**פיקוד העורף**

תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

6.5**חניה**

החניה תהיה מרוכזת במגרשים פרטיים הכוללים עד 10 מקומות חנייה. תותר העברת קווי תשתית בתחום מגרשים אלה.
במגרשים אלה תחום הכניסה של הרכב לחניות יהיה בעל זיקת הנאה לציבור. החניה מתוכננת ע"פ תקן החניה של תכנית מתאר ב"ש.

6.6**היטל השבחה**

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

6.7**הפקעות לצרכי ציבור**

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור על פי סעיף 188 (ב) לחוק הבניה, התשכ"ה 1965, יופקעו יל ידי הועדה מקומית 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 לאחר אישור התוכנית

