

הוראות התכנית

תכנית מס' 605-0701714

מגורים רח' קציר אהרון 29 שכונה 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

תכנית זו כוללת מגרש מס' 305A המיועד לאזור מגורים א' ונמצא ברח' קציר אהרון 29 שכונה רמות באר שבע. במגרש קיים בית מגורים חד-משפחתי עם קיר משותף בעל תוספת סטנדרטית לפי תכניות 5/במ/7. התכנית המוצעת מאפשרת במגרש מס' 305A שינויים הבאים:

- הריסת מבנה קיים ובנייה מבנה חדש.
- הגדלת שטחים עיקריים ושטח שרות.
- שינוי בינוי סטנדרטי.
- הגדלת תכסית קרקע מירבית.
- קביעת קווי בנין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
ומספר התכנית

מגורים רח' קציר אהרון 29 שכונה רמות באר שבע

שם התכנית

605-0701714

מספר התכנית

0.242 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (16) א (2) , 62 א (א) (19) , 62 א (א) (4) , 62 א (א) (5) , 62 א (א) (9)

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

181760 קואורדינאטה X

575731 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

רח' קציר אהרון 29 שכונה רמות באר שבע

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

באר שבע - חלק מתחום הרשות:

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה רמות

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38448	מוסדר	חלק	15	

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 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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 / 6 / 5
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 / 6 / 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		10: 46 07/11/2019	רינה ויגדר	07/11/2019		1: 250	מנחה	בינוי
לא		17: 43 27/12/2018	רינה ויגדר	27/12/2018		1: 250	רקע	מצב מאושר

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	יעקב סבח			באר שבע	קציר אהרון	29	052-9204724		kosa7@wall a.co.il
	פרטי	קרן סבח			באר שבע	קציר אהרון	29	052-9204724		kosa7@wall a.co.il

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
הנדסאי אדרכלות	עורך ראשי	רינה ויגדר	45575		באר שבע	סרלין יוסף	32	050-7218283		rinavig@gma il.com
	מודד	רמי בכרייה	1184		באר שבע	פלדברג שמואל	64	050-3399033		rbk033@wall a.co.il

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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 בזכויות ומגבלות בניה בתא שטח 305A רח' קציר אהרון 29 שכונה רמות באר שבע.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת מבנה להריסה לפי סעיף 62א(א)(19).
2. הגדלת סה"כ זכויות בנייה מ"ר לפי סעיף 62א (א) (16) (א) (2).
3. שינוי הבינוי הסטנדרטי לפי סעיף 62א (א)(5).
4. הגדלת תכסית קרקע מרבית לפי סעיף 62א (א)(9).
5. שינוי וקביעת קווי בניין לפי סעיף 62א(א)(4).



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים א'	305A	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה 2	מגורים א'	305A

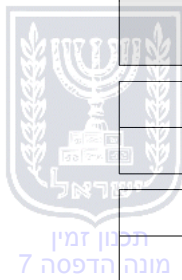
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	242	100
סה"כ	242	100

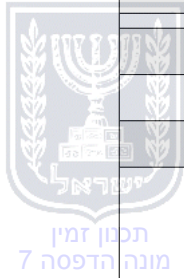
מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	242.1	100
סה"כ	242.1	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בנייה</p> <p>בית קיים חד-משפחתי עם קיר משותף תותר:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. הריסת בית הקיים הבנוי מחומרים קלים ובניית בית חדש מחומרי בנייה קשיחים. 2. בניית ממ"ד עפ"י הוראות הג"א . 3. תוספת בנייה בקומת קרקע ובקומה א' . 4. ניתן לבנות מחסן בשטח עד 6 מ"ר בקווי הבנין צדדי ואחורי 0.0 מ' עם קיר אטום לכוון השכן. <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-2.50 מ' חיצוני. ניקוז הגג יהיה לכיוון המגרש .</p> <ol style="list-style-type: none"> 5. קו בניין אחורי 2.0 מ' מיועד לבנייה ללא פתחים, 2.70 מ' עם פתחים. 5. ניתן לבנות חניה מקורה בשטח של עד 15 מ"ר, על הגבול המשותף עם מגרש שכן. החניה תהיה מקורה בקירוי קל, ללא קירות. ניקוז גג החניה יהיה לתוך תחומי המגרש. אפשר בניית שער כניסה לחנייה. השער לא ייפתח לכיוון המדרכה. 6. מיקומן של כל התוספת ראה נספח בנייה עם 2 אופציות להעמדת ממ"ד ומחסן
ב	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>חומר גמר - טיח או כל חומר עמיד (חיפוי אבן וכו'.....) או שילוב ביניהם.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית מתא (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעוד				
						סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת							
							שרות				עיקרי			
קדמי (2)	אחורי (2)	צידי- שמאלי (2)	צידי- ימני (2)	מעל הכניסה הקובעת 2	9	1	60	82	198	33 (1)	165	242	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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) סככת רכב 15 מ"ר, מחסן 6 מ"ר, ממי"ד 12 מ"ר.

(2) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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 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.

6.3**פיקוד העורף**

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

6.4**תנאים למתן היתרי בניה**

א. היתרי בניה ינתנו על ידי הועדה המקומית על פי תכנית זו ולאחר אישורה. ב. תנאי להיתר בניה יהיה הריסת המבנה הקיים המסומן בתשריט להריסה.

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**

זמן משוער לביצוע התכנית - מידי