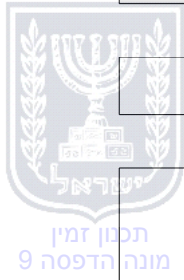


**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 605-0531178**

**מגורים ברח' יציאת אירופה 15/5 שכונה ה', באר שבע**



**מחוז**  
**מרחב תכנון מקומי באר שבע**  
**סוג תכנית**  
**דרום**  
**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 כוללת את מגרש מס' 126 המיועד לאזור מגורים א' ונמצא ברח' יציאת אירופה 15/5 שכונה ה', באר שבע. במגרש קיימים 8 בתי מגורים טוריים עם קיר משותף. התוכנית המוצעת מאשרת-הגדלת זכויות בנייה למתרה שטחים עיקריים ושטחי שירות, שינוי וקביעת קווי בניין, שינוי תכנית מרבית ושינוי בינוי סטנדרטי בבית מס' 15/5 המסומן כ"הנחיות מיוחדות".



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

מגורים ברח' יציאת אירופה 15/5 שכונה ה', באר שבע

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית

605-0531178

1.2 שטח התכנית

1.393 דונם

1.4 סיווג התכנית

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

179418 קואורדינאטה X

573500 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום ברח' יציאת אירופה 15/5 שכונה ה', 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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
5	15	יציאת אירופה	באר שבע

שכונה הי

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38098	מוסדר	חלק		122

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 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
32 /160 /03 /5	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5 /03 /160/ 32 ממשיכות לחול.	3880	2579	23/05/1991
4 /05 /10	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 10 /05 /4 ממשיכות לחול.	0		15/03/1993



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			סבטלנה כזנלסון				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		סבטלנה כזנלסון		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		30/11/2017	סבטלנה כזנלסון	09/05/2017		1: 250	מנחה	בינוי
לא		27/12/2017	סבטלנה כזנלסון	09/05/2017		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	טטיאנה סלגן			באר שבע	יציאת אירופה	15	052-3958883		

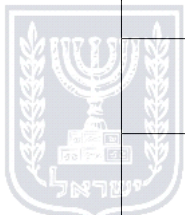
**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	טטיאנה סלגן			באר שבע	יציאת אירופה	15	052-3958883		

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים				מנהל מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה	4	08-6264219	08-6264221	
חוכר		טטיאנה סלגן			באר שבע	יציאת אירופה	15	052-3958883		

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	סבטלנה כצנלסון	7635024		באר שבע	גריןפלד	19	054-4530016	077-2578888	katsenelson.arsch@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	רמי בכרייה	1184	בכרייה רמי	באר שבע	ברנפלד שמעון	64	050-3399033		rbk033@walla.com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



## 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 בזכויות בנייה ובהוראות בינוי במגרש מס' 126 בבית מס' 5 המסומן כהנחיות מיוחדות הנמצא ברח' יציאת אירופה 15 בשכ' ה', באר שבע

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת סה"כ זכויות בנייה מ-1184.0 מ"ר ל-1222.0 מ"ר לפי סעיף 62א (א) (1) (א) (1).

-שטח עיקרי: מ-1120.0 מ"ר ל-1136.0 מ"ר. עבור בית מס' 15/5 מ-140.0 מ"ר ל-156.0 מ"ר.

-שטחי שירות מעל הכניסה הקובעת: מ-64.0 מ"ר ל-86.0. עבור בית מס' 15/5 מ-8.0 מ"ר ל-30.0) עבור מחסן 8.0

מ"ר, ממ"ד 12.0 מ"ר וחלל בעליית הגג 10.0 מ"ר).

2. שינוי וקביעת קווי בניין עבור שטחי שירות לפי סעיף 62א (א) (4).

3. שינוי בינוי סטנדרטי בבית לפי סעיף 62א (א) (5).

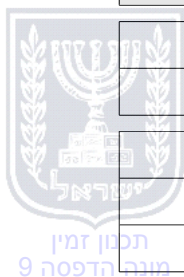
4. שינוי תכסית מרבית לפי סעיף 62א (א) (9).



## 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים א'	126	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
הנחיות מיוחדות	מגורים א'	126
להריסה	מגורים א'	126



### 3.2 טבלת שטחים

#### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	1,393	100

### מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
100	1,393	סה"כ

### מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	1,392.74	מגורים א'
100	1,392.74	סה"כ



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



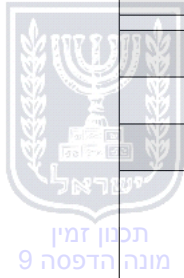
תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בניוי</b></p> <p>בבית קיים חד משפחתי המסומן בתשריט בסימון "הנחיות מיוחדות" תותר:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>הגדלת שטחי בניה בקומת קרקע וקומה א' בהתאם למסומן בנספח הבינוי.</li> <li>תוספת בנייה בחלל הגג הקיים ללא שינוי בצורה וגובה הגג.</li> <li>בניית ממ"ד בקומת קרקע בקווי הבניין המסומנים בתשריט.</li> <li>גובה הבניה לא יעלה על 2 קומות.</li> <li>תותר בניית מחסן נפרד מהבית בגודל עד 8.0 מ"ר בקווי הבניין כמסומנים בתשריט. המחסן יהיה עשוי מחומרים קלים (מחסן קנוי) או מחומרי גמר של המבנה העיקרי. גובה המחסן לא יעלה על 2.20 מ' פנימי ו 2.50 מ' חיצוני. ניקוז הגג יהיה לכיוון המגרש.</li> </ol>
ב	<p><b>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>תותר בניית גדר בחזית אחורית ובחזית צד בגובה מירבי של 1.80 מ' מבלוק מטוייח, גובה גדר תממד מהקירות פיתוח תומכים הגובלים עם השכן.</li> </ol>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
				סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת						
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי	1	126	מגורים א'	מגורים א'
(3)	(3)	(3)	(3)	2	186 (1)	30 (2)	156 (1)	1393			

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) תוספת שטח עבור בית עם הנחיות מיוחדות, שטח של שאר הבתים נשאר ללא שינוי.
- (2) שטחי שרות מעל מפלס הכניסה הקובעת- 30מ"ר (עבור מחסן-8מ"ר, ממ"ד - 12מ"ר, חלל גג 10 מ"ר).
- (3) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 תנאים למתן היתרי בניה

- א. היתרי בניה יינתנו על ידי הועדה המקומית על פי תכנית זו ולאחר אישורה.  
 ב. 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.  
 ג. היתר לתוספת בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.  
 ד. היתרי בנייה יינתנו לאחר הריסת המבנים המסומנים להריסה במצב המוצע

### 6.2 פיקוד העורף

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

### 6.3 חשמל

לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו לקוי 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 במרחק מתיל חיצוני 3 מ' ובמרחק 3.5 מ' מציר הקו.
- קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו במרחק מתחיל חיצוני 5 מ' ומרחק 6 מ' מציר הקו.
- קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע) במרחק 20 מ' מציר הקו.
- קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מיצע) במרחק 35 מ' מציר הקו.

אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ 2 מ' מכבלים אלה.  
 אין לחפור מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים אחא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל.

### 6.4 היטל השבחה

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

### 6.5 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

התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישור התכנית