

הוראות התכנית

תכנית מס' 605-0502500

מגורים ברח' השומר 6 שכ' א באר שבע

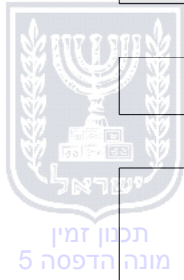
מחוז

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

התכנים קובעת קווי בניין חדשים בכדי להתאים את המגורים לצרכי הדיירים ברחוב השומר מס' 6 שכונה א באר שבע .



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

מגורים ברח' השומר 6 שכל' א באר שבע

605-0502500

מספר התכנית

0.843 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 62א (א) סעיף קטן 4

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

180350 קואורדינאטה X

572910 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רחוב השומר 6/2 שכל א 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	השומר	6	

שכונה א

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38025	מוסדר	חלק	34	

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
8/107/03/5	0

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



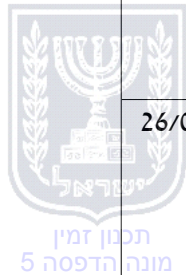
תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
26/01/2011	2244	6193	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5 /02 /155 /102. הוראות תכנית 5 /02 /155 /102 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	155 /102 /02 /5
17/01/1980	793	2596	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5 /03 /107 /29 ממשיכות לחול.	שינוי	29 /107 /03 /5
22/11/1973	273	1962	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5 /03 /107 /8 ממשיכות לחול.	שינוי	8 /107 /03 /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			פוקרא ראיד				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		פוקרא ראיד		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		12/12/2017	פוקרא ראיד	01/11/2017	1	1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

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 5

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	אנט אבטן			באר שבע	השומר (1)	6		08-6235020	
	פרטי	עמירה מצרי			באר שבע	השומר (2)	6	08-6235020	08-6235020	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: בית 6/2 רחוב השומר.

(2) כתובת: בית 6/1 רחוב השומר.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אנט אבטן			באר שבע	השומר (1)	6		08-6235020	
פרטי	עמירה מצרי			באר שבע	השומר (2)	6	08-6235020	08-6235020	

(1) כתובת: בית 6/2 רחוב השומר.

(2) כתובת: בית 6/1 רחוב השומר.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	אנט אבטן			באר שבע	השומר (1)	6	08-6235020	08-6235020	
בעלים	עמירה מצרי			באר שבע	השומר (2)	6	08-6235020	08-6235020	
בעלים			רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה	4	08-6268706	03-9533333	

(1) כתובת: רחוב השומר 6/2.

(2) כתובת: השומר 6/1.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	פוקרא ראיד	89036	קווי הנדסה	באר שבע	יאיר	31	08-6235020	073-7413619	rfuqara@gmail.com
	מודד	ראמי בכריה	1184		באר שבע	שד רגר יצחק	28	08-6433434	08-6433434	rbk033@walla.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

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

קביעת קווי בניין ברחוב השומר 6 שכ' א באר שבע

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת קווי בניין לפי סעיף 62א (א) (4)



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	0.843
------------------	-------



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
		4		4	יח"ד	מגורים (יח"ד)
שטח ליח"ד במגרש	126.45			126.45	מ"ר	מגורים (מ"ר)

תכנון זמין
מונה הדפסה 5

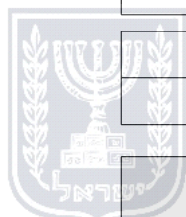
בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	6



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה 2	מגורים ב'	6

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	843	100
סה"כ	843	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	843.11	100
סה"כ	843.11	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי
כל השימושים והוראות לפי תכנית תקפה מס' . 29/107/03/5 , 8/107/03/5	



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					
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות				
קדמי												
אחורי												
צידי-ימני												
צידי-שמאלי												
מעל הכניסה הקובעת												
(2)	(2)	(2)	(2)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)
קדמי												
אחורי												
צידי-ימני												
צידי-שמאלי												
מעל הכניסה הקובעת												
(2)	(2)	(2)	(2)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)
קדמי												
אחורי												
צידי-ימני												
צידי-שמאלי												
מעל הכניסה הקובעת												
(2)	(2)	(2)	(2)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)
קדמי												
אחורי												
צידי-ימני												
צידי-שמאלי												
מעל הכניסה הקובעת												
(2)	(2)	(2)	(2)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)
קדמי												
אחורי												
צידי-ימני												
צידי-שמאלי												
מעל הכניסה הקובעת												
(2)	(2)	(2)	(2)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(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) לפי תכנית תקפה מס' 29/107/03/5.

(2) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

היתרי בניה יוצאו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.
 ב.תנאי למתן היתר בנייה יהיה הצגת פתרון אור ואוורור הדרושים.
 ג.היתר לתוספת הבנייה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.
 ד.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.
 ה.היתרי בניה יינתנו רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של המבנים המסומנים בתשריט להריסה השייכים ליזם

6.2

חניה

החניה תתוכנן בתחום המגרשים ע"פ תקן החניה בעת מתן היתרי בניה ועל פי תכנית מתאר ב"ש.

6.3

חשמל

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי משוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:

מרחק מציר הקו	מרחק מתיל חיצוני	סוג קו חשמל
3.5 מ' - 3 מ'	קו חשמל מתח נמוך	
6 מ' - 5 מ'	קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	
20 מ'	קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)	
35 מ'	קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)	

אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ - 2 מ' מכבלים אלה.
 אין לחפור מעל כבלים חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל.

6.4

מקלטים

עפ"י התקנות ובהתאם להנחיות הג"א.

6.5

הפקעות לצרכי ציבור

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור ע"פ סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, יופקעו ע"י הועדה המקומית ויירשמו על שם רשות 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

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	ליך	

7.2 מימוש התכנית

לי"ר



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5