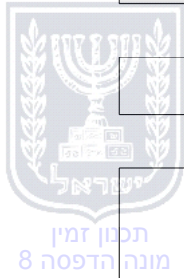


הוראות התכנית

תכנית מס' 605-0563676

מגורים ברח' מבצע דני 32, שכ' ו', באר-שבע



מחוז	דרום
סוג תכנית	מרחב תכנון מקומי באר שבע
	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' 29 המיועד לאזור מגורים א' ונמצא ברח' מבצע דני 32, שכונה ו', ב"ש במגרש קיים בית מגורים חד קומתי על קומת עמודים מפולשת.
התוכנית המוצעת מאפשרת הגדלת זכויות בנייה למתרה שטחים עיקריים ושטחי שירות, שינוי וקביעת קווי הבניין, כמסומן בתשריט.



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

1.1 שם התכנית שם התכנית
מגורים ברח' מבצע דני 32, שכ' ו', באר-שבע

ומספר התכנית

605-0563676

מספר התכנית

0.484 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) סעיף קטן 4, 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
קואורדינאטה X	179263
קואורדינאטה Y	574515

1.5.2 תיאור מקום

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
	32	מבצע דני	באר שבע

שכונה שכונה ו'

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38088	מוסדר	חלק	121	

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 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
20/11/1994	834	4262	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 128 /03 /25 ממשיכות לחול.	שינוי	128 /03 /25
10/03/1985	1606	3172	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 128 /03 /5 /20 ממשיכות לחול.	שינוי	20 /128 /03 /5
21/01/1988	691	3520	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 128 /03 /5 /22 ממשיכות לחול.	שינוי	22 /128 /03 /5
15/03/1982	1369	2795	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 128 /03 /5 /3 ממשיכות לחול.	שינוי	3 /128 /03 /5
26/01/2011	2244	6193	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 102 /02 /5 /155 ממשיכות לחול.	שינוי	155 /102 /02 /5
27/11/1969	705	1582	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ד' /645 ממשיכות לחול.	שינוי	645 /ד'



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			סבטלה כצנלסון				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		סבטלה כצנלסון		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		07/02/2018	סבטלה כצנלסון	25/01/2018		1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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 8

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	אולגה צרבקו			באר שבע	מבצע דני	32	053-8300169		mis.cherevko@gmail.com
	פרטי	איוון צרבקו			באר שבע	מבצע דני	32	052-7032555		mr.cherevko@gmail.com

1.8.2 יזם**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		אולגה צרבקו			באר שבע	מבצע דני	32	053-8300169		mis.cherevko@gmail.com
בעלים		איוון צרבקו			באר שבע	מבצע דני	32	052-7032555		mr.cherevko@gmail.com

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדרכלית	עורך ראשי	סבטלה כצנלסון	7635024		באר שבע	גריןפלד (1)	19	054-4530016	072-2578888	katsenelson.arsch@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	לאה(גינה) בובליק	1110		באר שבע	עגנון	6	054-5237655	08-6441170	negev-medidot@walla.co.il

(1) כתובת: גריןפלד 19/5, באר שבע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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 במגרש 29 המיועד למגורים א' מבצע דני 32, שכי' ו', באר-שבע

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- הגדלת זכויות בנייה מסה"כ- 191.6 מ"ר ל 335 מ"ר לפי סעיף 62א(א1)(1)(א) (1) :
- שטחים עיקריים-מ-191.6מ"ר ל-240מ"ר
- קביעת שטחי שרות ל-95מ"ר (עבור סככת רכב 15 מ"ר, מקלט - 12 מ"ר, ומחסן 8 מ"ר, ר, קומת עמודים מפולשת 60 מ"ר (סגורה או פתוחה חלקית))
- קביעת קווי בניין לפי סעיף 62א(א) (4)
- קביעת תכסית מרבית של 40% 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'	29

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	480	100
סה"כ	480	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	484	100
סה"כ	484	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



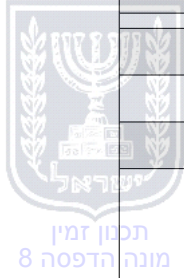
תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>אדריכלות</p> <p>לבית קיים חד משפחתי צמוד קרקע עם קומת עמודים מפולשת תותר :</p> <ul style="list-style-type: none"> - הוספת שטח עיקרי ושטח שרות עבור קומת העמודים מפולשת (סגורה או פתוחה חלקית). יש לשמור על קשר פנימי בין קומות. שטח בגובה מעל 2.20 מ' יחשב כשטח עיקרי , שטח בגובה 2.20 מ' יחשב כשטח שרות בן אם הוא יהיה סגור בקירות ובין אם הוא יהיה פתוח משני כיוונים . - פתיחת חלונות בקומה תת קרקעית לצורך אור ואוורור טבעי. -קביעת קווי בניין עבור מחסן חיצוני וחנייה מקורה בקירוי קל. - שינוי בקווי בניין לפי המסומן בתשריט ובהתאם למצב קיים בשטח. - הקמת מחסן חיצוני בקו בניין אחורי 1.10 כמסומן בתשריט בגודל מירבי עד 8 מ"ר. <p>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.</p> <ul style="list-style-type: none"> - תותר הקמת סככת חניה בגודל 15 מ"ר. הסככה תמוקם בקו בניין קדמי וצידי 0.0 מ' ותיבנה מקונסטרוקציה וקירוי קל ללא קירות, גובה פנימי לא יעלה מעל 2.5 מ'. תותר הקמת שער כניסה לחנייה שלא יפתח לכיוון הרחוב. שיפוע הקירוי וניקוזו יהיו לכיוון המגרש
ב	<p>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p> <p>גדרות יהיו בהתאם להנחיות התקפות בעת מתן היתר בנייה.</p>
ג	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>-חומר גמר של התוספת בנייה יתואם עם הבית ויהיה טיח או כל חומר גמר אחר עמיד(חיפוי אבן וכו') או שילוב ביניהם לשביעת רצון מהנדס העיר</p>



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)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד				
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש כללי			
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי									
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	5.5	1	40	335	(2) 80	78	(1) 15	162	479	1	29	מגורים א'	מגורים א'
(3)	(3)	(3)	(3)	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) עבור חנייה מקורה 15 מ"ר.
- (2) עבור ממ"ד 12 מ"ר, מחסן חימוני 8 מ"ר, קומת העמודים קיימת מפולשת-60 מ"ר.
- (3) לפי המסומן בתשריט.



6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

א. היתרי בניה יינתנו על ידי הועדה המקומית על פי תכנית זו ולאחר אישורה.
 ב. היתר לתוספת בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.
 ג. 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.

6.2

פיקוד העורף

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

6.3

חניה

החנייה תהיה בתחום המגרש על פי התקן חניה של עיריית ב"ש בעת מתן היתרי בניה.

6.4

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 חימוני 3 מ' ובמרחק 3.5 מ' מציר הקו.
 - קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו במרחק מתחיל חימוני 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.

6.5

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

תכנית זו תבוצע תוך 5 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8