

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 605-1146687

מגורים ברח' ארלוזורוב 33/3, שכ' ג', באר שבע

מחוז

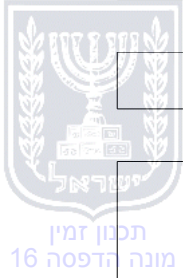
דרום

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 מגורים מס' 91 ברח' ארלוזורוב 33/3, באר שבע. במגרש קיים בית מגורים דו-קומתי בעל 4 דירות. התכנית המוצעת מאפשרת הגדלת זכויות בניה לדירה מס' 3 (דירת דופלקס) והסדרת קווי בניין במגרש לפי בנייה הקיימת. זכויות בניה לדירות מס' 1, 2, 4 נשארות ללא שינוי.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית מגורים ברח' ארלוזורוב 33/3, שכי ג', באר שבע

ומספר התכנית

מספר התכנית 605-1146687

שטח התכנית 0.668 דונם

1.2

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) (4), 62 א (א) (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	181454
קואורדינאטה Y	573803

### 1.5.2 תיאור מקום

שטח התכנית נמצא ברח' ארלוזורוב ש' ג', 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

שכונה ג'

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38029	מוסדר	חלק	21	

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 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
27/11/2007		766	5744	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5 /03 /108 145 ממשיכות לחול.	שינוי	145 /108 /03 /5
08/10/1964		111	1117	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5 /03 /108 /7 ממשיכות לחול.	שינוי	7 /108 /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			נטליה ליפובצקי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		נטליה ליפובצקי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		10: 02 05/03/2023	נטליה ליפובצקי	05/03/2023	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא		18: 46 25/10/2022	נטליה ליפובצקי	12/10/2022	1	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	אברהם כושנגי (1)			באר שבע	ארלוזורוב				
	פרטי	נחום קליסה (2)			באר שבע	ארלוזורוב				

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ארלוזורוב 33/3.

(2) כתובת: רח' ארלוזורוב 33/2.

**1.8.2 יזם**

**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	נטליה ליפובצקי	104717	ליפובצקי נטליה - אדריכלים	באר שבע	שד רגר יצחק	28	08-6235163		N_liparch@0 12.net.il
מודד מוסמך	מודד	רמי בכרייה	1184		באר שבע	פלדברג שמואל		08-6270083		Rbk033@wal la.com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

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 בניה לדירה מס' 3 (דירת דופלקס) והסדרת קווי בניין במגרש לפי בנייה הקיימת.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת זכויות בניה לפי סעיף 62א(א1)(1)(א)(1).
2. שינוי קווי בניין לפי סעיף 62א(א)(4).
3. שינוי הוראות בדבר בינוי לפי סעיף 62א(א)(5).



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	91
סימון בתשריט	יעוד
מבנה להריסה 2	מגורים א'
	תאי שטח כפופים
	91

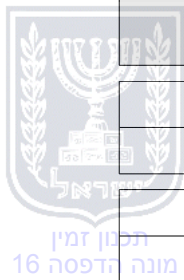
#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	668	100
סה"כ	668	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	656.57	100
סה"כ	656.57	100



**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים א'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	מגורים
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות בינוי</b>
	<p>קיים בית מגורים בעל 4 דירות: דירות 1,2 בקומת קרקע ודירות 3,4 בקומה א'. לדירה מס' 3 (דירת דופלקס) תותר הוספת בניה בקומה א' ובקומה ב'. מיקום התוספות מסומן בנספח בינוי. הקשר בין הקומות בדירת דופלקס יהיה דרך מדרגות פנימיות בלבד. לא תותר הקמת מדרגות חיצוניות.</p> <p>גימור וגג התוספות יהיה בהתאם לבית קיים.</p> <p>מותר לבנות מחסנים בגודל עד 8 מ"ר לדירות מס' 1,3,4. בקווי בניין 0.0 מ' אחורי וצדדי ולדירה מס' 2 עד 29 מ"ר צמוד לבית בתוך קווי הבניין של הבית. גובה פנימי של מחסנים לא יעלה על 2.20 מ'. לא יותרו פתחים לכיוון השכנים בקו בניין 0.0 מ' ושיפוע הגגות וניקוזם יהיה לכיוון המגרש.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
				שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
						18.6	100.2 (1)	668	33/1	91		מגורים א'
						39.6	140.28 (1)	668	33/2	91		מגורים א'
						18.6	210.42	668	33/3	91		מגורים א'
						18.6	100.2 (1)	668	33/4	91		מגורים א'
3	11	4	50	646.5		95.4	551.1	668		91	<סך הכל>	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

### הוראות טבלה 5:

שטח שרות כולל: מחסן לדירות מס' 1,3,4 - עד 8 מ"ר ולדירה מס' 2 - עד 29 מ"ר, מדרגות משותפות - 2.6 מ"ר לכל דירה וממ"ד 8 מ"ר לכל דירה (הנתונים נלקחו מתכנית מס' 145/108/03/5). שטח שרות לממ"ד יהיה בהתאם לדרישות הג"א בעת מתן היתר בניה.

קווי בניין יהיו כמסומן בתשריט. קווי בניין למחסנים נפרדים מהבית יהיו 0.0 מ' אחורי ו/או צדדי.

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) זכויות הבניה לדירה זו נשארות ללא שינוי לפי התכנית הקודמת.

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 תנאים בהליך הרישוי

1. היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.
2. היתר לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.

### 6.2 חניה

חניה תתוכנן בתחום המגרש עפ"י תקן התקף בעת מתן היתרי בניה.

### 6.3 תשתיות

- א. שרותים הנדסיים  
 ביוב, ניקוז, אספקת 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, בתאום עם הרשויות המוסמכות.  
 ב. חשמל  
 לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים מטה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה :
1. קו חשמל מתח נמוך - מרחק מתיל קיצוני 3 מ', מרחק מציר הקו 3.5 מ'.
  2. קו חשמל מתח גבוה (22 ק"ו) - מרחק מתיל קיצוני 5 מ', מרחק מציר הקו 6.
  3. קו חשמל מתח עליון (161 ק"ו) (קיים או מוצע) - מרחק מציר הקו 20 מ'.
  4. קו חשמל מתח עליון (400 ק"ו) (קיים או מוצע) - מרחק מציר הקו 35 מ'.
- אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק הקטן מ 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל - מחוז דרום.

### 6.4 פיקוד העורף

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

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	1	לא רלוונטי

### 7.2 מימוש התכנית

תכנית זו תבוצע תוך 5 שנים מיום אישורה.