

605 8777

תכנית מס': 605-0185777 - שם התכנית: מגורים במגרש 3072, רח' אורות ישראל 51, שכל' נה זאב, פלח 6, באר שבע.

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 605-0185777

מגורים במגרש 3072, רח' אורות ישראל 51, שכל' נה זאב, פלח 6, באר שבע.

מחוז דרום
מרחב תכנון מקומי באר שבע
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

605-0185777

31.3.15 2015004

טל א-ע
סגן ומ"ס ראש חניר
עיריית באר-שבע

דברי הסבר לתכנית

תכנית מטפלת במגרש 3072 המיועד למגורים אי (חד משפחתי עם קיר משותף), הנמצא ברח' אורות ישראל 51, שכונת נה זאב, פלח 6, באר שבע.
התכנית מוצעת מאפשרת שינויים הבאים:
- הגדלת זכויות בנייה ושינוי בקו בניין.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית
מגורים במגרש 3072, רח' אורות ישראל 51, שכל' נוח זאב,
פלח 6, באר שבע.

מספר התכנית 605-0185777

1.2 שטח התכנית 0.448 דונם

1.3 מהדורות שלב מילוי תנאים למתן תוקף

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) (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 177371

קואורדינאטה Y 571692

1.5.2 תיאור מקום

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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
באר שבע	אורות ישראל	51	

שכונה נווה זאב, פלח 6

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38441	מוסדר	חלק	6	26, 48

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
38441	38060

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
2294 / 5 מק	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5 / מק / 2294 ממשיכות לחול.	5285		24/03/2004
2379 / 5 מק	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5 / מק / 2379 ממשיכות לחול.	5683		24/06/2007
2404 / 5 מק	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5 / מק / 2404 ממשיכות לחול.	0		17/04/2007
206 / 5 במ	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5 / במ / 206 ממשיכות לחול.	4814	750	31/10/1999

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				טטיאנה אושקוב				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		טטיאנה אושקוב			תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1:250	1	28/10/2014	טטיאנה אושקוב		28/10/2014		לא

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	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	וידאל בן שימול			באר שבע	אורות ישראל	51	052-5398011	052-5398011	
	רחל בן שימול			באר שבע	אורות ישראל	51	052-5398011	052-5398011	

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר	וידאל בן שימול			באר שבע	אורות ישראל	51	052-5398011	052-5398011	
חוכר	רחל בן שימול			באר שבע	אורות ישראל	51	052-5398011	052-5398011	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסאי אדריכלות	עורך ראשי	טטיאנה אושקוב	46882		באר שבע	הצבי (1)	84	050-5757618	050-5757618	tanya.ushkov a2013@gmail .com

תכנית מס': 605-0185777 - שם התכנית: מגורים במגרש 3072, רח' אורות ישראל 51, שכל' נוה זאב, פלח 6, באר שבע.

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	יבגני ברודסקי	1230	י. ברודסקי מדידות ורישום מקרקע	באר שבע	ביאליק	149	08-6999920		1230bev@sur .co.il

(1) כתובת: דירה מס' 4.



משרד התכנון
מדינת ישראל



משרד התכנון
מדינת ישראל

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 שטח בנייה עד 100%.

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

הגלת אחוזי בנייה ושינוי בקו בניין במגרש 3072, אזור מגורים א', חד משפחתי עם קיר משותף (בניה בתך), ברח' אורות ישראל 51, שכ' נוה זאב פלח 6, באר שבע.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- הגדלת זכויות בנייה מ-210 מ"ר ל-289 מ"ר מעל הקרקע לפי סעיף 62א (א) (1) (א) כמפורט להלן:
 - הגדלת שטח עיקרי מ-175 מ"ר ל-250 מ"ר.
 - הגדלת שטח שירות מעל הקרקע מ-35 מ"ר ל-39 מ"ר (הגדלת סככת רכב מ-15 מ"ר ל-19 מ"ר).
 - זכויות בנייה עבור שטח שירות מתחת לקרקע נשארות ללא שינוי.
- שינוי בדבר בינוי להקמת מחסן חוץ במקום מחסן בנוי כחלק בלתי נפרד מהבית לפי סעיף 62א (א) (5).
- הגדלת תכסית קרקע לפי סעיף 62א (א) (9).
- הסדרת קוי בניין לפי המצב הקיים בשטח וקביעת קוי בניין עבור מחסן חוץ לפי סעיף 62א (א) (4).

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	0.448
------------------	-------



סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים (יח"ד)	יח"ד	1		1		
מגורים (מ"ר)	מ"ר	175	+75	250		

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

תאי שטח		יעוד
100		דרך מאושרת
3072		מגורים א'
תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
3072	מגורים א'	מבנה להריסה

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	361	100
סה"כ	361	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	89.69	20
מגורים א'	358.75	80
סה"כ	448.44	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	לבית חד משפחתי עם קיר משותף תותר: 1. תוספת שטח עיקרי בהיקף של 75 מ"ר בקומת קרקע ובקומה א' (שטח מחסן הקיים בתוך הבית יחשב בשטח עיקרי) 2. בניית סככת רכב בגודל 19 מ"ר ללא קירות, ניקוז יהיה לכיוון המגרש. 3. תותר בניית מחסן חוץ בגודל של 10 מ"ר. גובה פנימי של המחסן 2.20 מ"ר, גובה חיצוני לא יעלה על 2.50 מ'. ניקוז מי גשם יהיה לכיוון המגרש בלבד.
ב	עיצוב אדריכלי
	חומר גמר של תוספת בנייה יתואם עם הבית הקיים ויהיה טיח או כל חומר גמר אחר עמיד(חיפוי) אבן וכו') או שילוב ביניהם לשביעת רצון של מהנדס העיר.
ג	גגות
	1. גובה מירבי למבנה עם גג שטוח לא יעלה על 8 מ"ר. 2. גובה מירבי למבנה עם גג רעפים משופע לא יעלה על 9 מ"ר.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	דרך ציבורית.
4.2.2	הוראות
א	דרכים
	תוואי ורוחב הדרך לפי מסומן בתשריט.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
								מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	עיקרי					שרות	
												גודל מגרש כללי					שרות
אחורי	ציד-י- שמאלי	ציד-י- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת													
(4)	(4)	(4)	1	2	8 (3)	3	1	55.5	101.39	364	75 (2)	39 (1)	250	359	3072	מגורים א'	מגורים א'

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי (4)	3072	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) שטח שירות יכלול: 10 מ"ר מחסן חוץ, 10 מ"ר ממ"ד, 19 מ"ר חנייה מקורה..
- (2) זכויות בנייה עבור שטח שירות מתחת לקרקע נשארות ללא שינוי..
- (3) מבנה עם גג שטוח -גובה מירבי 8 מטר.
- מבנה עם גג רעפים משופע- גובה מירבי 9 מטר..
- (4) לפי מסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים למתן היתרי בניה
	6.1.1 היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה. 6.1.2 היתרי בניה ינתנו לאחר הריסתה בפועל של בניה המסומנת להריסה בתשריט. 6.1.3 היתר לתוספת בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות התקן ישראלי ת"י 413. אנו עומד בקנה אחד עם הוראות התמ"א כאמור לעיל.

6.2	חניה
	6.2.1 החניה תהיה בתחומי המגרש ולפי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.

6.3	תשתיות	
א. שרותים הנדסיים		
ביוב ניקוז ואספקת מים 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 בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה :		
סוג קו חשמל	מרחק מתיל קיצוני	מרחק מציר הקו
קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'
קו חשמל מתח גבוה 22	5 מ'	6 מ'
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)		20 מ'
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)		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 המיוגן בתחום המגרש.

6.5	הפקעות לצרכי ציבור
	מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור, כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור-יפעלו לפי הנחיות היעץ המשפטי לממשלה.

6.6	היטל השבחה
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספות השלישית לחוק.

7. ביצוע התכנית

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2 מימוש התכנית

תובנית זו תבוצע תוך 7 שנים מיום אישורה.



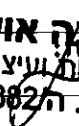
8. חתימות

מגיש התכנית	שם: וידאל בן שימול שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: 29.12.14 חתימה: 
-------------	---------------------------------------	------	---

מגיש התכנית	שם: רחל בן שימול שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: 29.12.14 חתימה: 
-------------	-------------------------------------	------	---

בעל עניין בקרקע	שם: וידאל בן שימול שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: 29.12.14 חתימה: 
-----------------	---------------------------------------	-----------	---

בעל עניין בקרקע	שם: רחל בן שימול שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: 29.12.14 חתימה: 
-----------------	-------------------------------------	-----------	---

עורך התכנית	שם: טטיאנה אושקוב שם ומספר תאגיד:	סוג: עורך ראשי	תאריך: 29.12.14 חתימה: 
-------------	--------------------------------------	----------------	--

טטיאנה אושקוב
אדריכלות עיצוב פנים
מ.ר. ה' 46882