

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

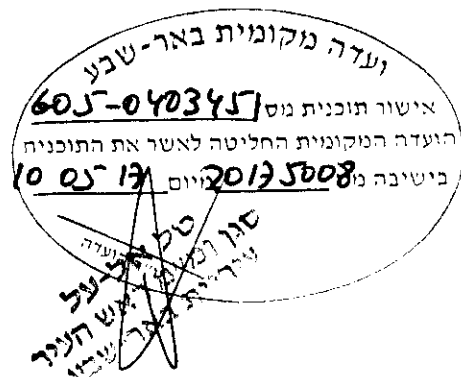
**הוראות התכנית**

תכנית מס' 605-0403451

מגורים במגרש מס' 34, ברח' גולומב 48/1, שכ' ג', באר שבע

מחוז דרום  
מרחב תכנון מקומי באר שבע  
סוג 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 (תא שטח) מס' 34 המיועד לאזור מגורים אי ונמצא ברח' גולומב 48, שכי ג', באר שבע. במגרש קיימים שני בתים חד-קומתיים עם קיר משותף (מס' הבתים 48/1, 48/2). התכנית המוצעת מאפשרת לבית מס' 48/1 (המסומן בתשריט בסימן "הנחיות מיוחדות") הריסת מבנה קיים ובניית במקומו בית חדש בעל 2 קומות, עליית גג ומרתף.

זכויות בנייה לבית מס' 48/2 נשארות ללא שינויים לפי תכנית התקפה.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

1.1 שם התכנית שם התכנית ומספר התכנית  
 מגורים במגרש מס' 34, ברח' גולומב 48/1, שכל' ג', באר שבע

מספר התכנית 605-0403451

1.2 שטח התכנית 0.996 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 15, 62 א (א) סעיף קטן 19, 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

181390 קואורדינאטה X

574049 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שטח התכנית נמצא ברח' גולומב, שכל' 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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
באר שבע	גולומב	48	

שכונה ג'

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38026	מוסדר	חלק	14	91

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

**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
23/12/1991		0		שינוי	4 / 03 / 3
24/07/1975	2092	2128	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5 / 03 / 108 / 33 ממשיכות לחול.	שינוי	33 / 108 / 03 / 5

**1.7 מסמכי התכנית**

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				נטליה ליפובצקי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		נטליה ליפובצקי		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1:250		22/03/2016	נטליה ליפובצקי	13/04/2016		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	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	עופר אבקסיס			באר שבע	גולומב	48	053-2220757		

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר	עופר אבקסיס			באר שבע	גולומב	48	053-2220757		
בעלים			רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה	4	08-6264333		

**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		באר שבע	שד רגר יצחק	28	08-9573394	08-9573397	n_liparch@01 2.net.il
מודד מוסמך	מודד	גי'אנה בובליק	1110	נגב מדידות	באר שבע	עגנון	36	054-5237655	08-6441170	negev_medid ot@walla.co m

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הניתונה 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 במגרש ( תא שטח) מס' 34 ברח' גולומב, שכל ג', באר-שבע עבור בית מס' 48/1 (בית אחד מתוך שניים).

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- הגדלת סה"כ השטח המותר לבנייה מ- 311.25 מ"ר ל- 505.62 מ"ר לתוספת בנייה עבור בית מס' 48/1 המסומן בתשריט בסימון "הנחיות מיוחדות" לפי סעיף 62א(1)(א)(1) כמפורט להלן:
    - למטרה עיקרית מ- 211.25 מ"ר ל- 355.62 מ"ר (הוספת 144.37 מ"ר לבית מס' 48/1).
    - למטרת שרות מעל מפלס הכניסה הקובעת מ- 100 מ"ר (16 מ"ר - עבור 2 מחסנים, 24 מ"ר - עבור 2 ממ"דים, 60 מ"ר - עבור 2 סככות רכב) ל- 150 מ"ר (הוספת 50 מ"ר עבור עליית גג לבית מס' 48/1).
    - הוספת שטחי שרות תת-קרקעיים בהיקף של 80 מ"ר לבית מס' 48/1 לפי סעיף 62א(15).
    - הגדלת תכסית קרקע מירבית לפי סעיף 62א(9).
    - קביעת הנחיות להריסה לפי סעיף 62א(19).
    - שינוי בגובה המבנה ומספר קומות (2 + עליית גג במקום שתי קומות) לבית מס' 48/1 בלבד לפי סעיף 62א(א).
- (א4).



### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	0.996
------------------	-------

סוג נתון כמותי	צבן	מצב מאושר	שינוי (+/-)		הערות
			סה"כ מוצע בתוכנית	מפורט	
מגורים (יחיד)	יחיד	2		2	
מגורים (מ"ר)	מ"ר	211.25	+144.37	355.62	

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	סימון בתשריט
דרך מאושרת	100	הנחיות מיוחדות
מגורים א'	34	הנחיות מיוחדות
		מבנה להריסה 2

תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
100	דרך מאושרת	הנחיות מיוחדות
34	מגורים א'	הנחיות מיוחדות
34	מגורים א'	מבנה להריסה 2

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים- ק'מה אחת	845	84.93
דרך וחניה ציבורית	150	15.08
סה"כ	995	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	150.46	15.11
מגורים א'	845.25	84.89
סה"כ	995.71	100

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בניו</b></p> <p>במגרש קיימים 2 בתים חד-משפחתיים עם קיר משותף מס' בתים 48/1, 48/2 לבית מגורים מס' 48/1 (המסומן בתשריט בסימון "הנחיות מיוחדות") תותר:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. הריסת בית הקיים הבנוי מחומרי בנייה לא קונבנציונאליים ובניית במקומו בית חדש מחומרי בניה קשיחים. הבית יהיה בעל 2 קומות, עליית גג ומרתף.</li> <li>2. עליית גג תבנה מתחת לגג משופע ללא הרמת קירות בגובה הפנימי שלא יעלה על 2.20 מ' ושטחה יהיה עד 50 מ"ר ויחשב כשטח שרות.</li> <li>3. מרתף יבנה בגובה פנימי שלא יעלה על 2.20 מ' ושטחו יהיה עד 80 מ"ר ויחשב כשטח שרות. חלונות של המרתף לא יבלטו מעל פני הקרקע יותר מ- 0.9 מ'.</li> <li>4. מחסן יבנה בגבול אחורי של המגרש, בשטח מרבי של 8.0 מ"ר. קו בנין עבור מחסן - 0; 0 מ' אחורי. גובה פנימי של מחסן לא יעלה על 2.20 מ'. לא יותרו פתחים לכיוון השכנים ושיפוע הגג וניקוזו יהיו לכיוון המגרש.</li> <li>5. סככת חנייה תיבנה בגודל עד 30.0 מ"ר ללא קירות ודלתות. מיקום סככת רכב יהיה בחזית המגרש, בקווי בנין - 0; 0 מ' קדמי וצדדי.</li> </ol> <p>הוראות עבור בית מס' 48/2 נשארות ללא שינויים - לפי תכנית התקפה.</p>
ב	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. חומר גמר של הבית יהיה - טיח או כל חומר עמיד (חיפוי אבן, וכו'...) או שילוב ביניהם.</li> <li>2. גג יהיה גג רעפים או גג שטוח או שילוב ביניהם וניקוזו יהיה לכיוון המגרש.</li> <li>3. מתקנים טכניים יוסתרו ע"י מסתור שיהווה חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס הוועדה המקומית.</li> </ol>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים דרך ציבורית
4.2.2	הוראות
א	ד"כים תוואי ורוחב הדרך לפי המסומן בתשריט.

**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	יעד	
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
									שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
3	5	3	3	1	3	9.5	1	35.5	430	80		100 (1)	250	845	48/1	34 מגורים א'
3	5	3	3		(3)	(3)	(3)	(3)				(3)	(3)	845	48/2	34 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 שרות כולל: מחסן - 8 מ"ר, ממ"ד - 12 מ"ר, סככת חניה - 30 מ"ר ועליית גג - 50 מ"ר..
- (2) 2 קומות + עליית גג.
- (3) ללא שינוי לפי תכנית מס' 33/108/03/5..

<b>6. הוראות נוספות</b>	
<b>6.1</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	<p>1. היתרי בניה יינתנו ע"י הוועדה המקומית לבית מס' 48/1 עפ"י תכנית זו לאחר אישורה ולבית מס' 48/2 בהתאם לתכנית מס' 33/108/03/5.</p> <p>2. תנאי להוצאת היתרי בנייה יהיה הגשת פרטי ביצוע להריסת המבנה.</p> <p>3. בקשות להיתרי בניה מתוקף תכנית זו תכלולנה התייחסות להיבטים של בניה ירוקה, כגון: שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, אוורור וכד'), מחזור פסולת, שימור וחסכון במשאבי מים וקרקע, וכיוצא בזה, על פי ההנחיות התקפות לאותה עת.</p>
<b>6.2</b>	<b>פיקוד העורף</b>
	תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.
<b>6.3</b>	<b>חניה</b>
	חניה תתוכנן בתחום המגרש ועפ"י תקן חניה של עיריית באר שבע התקף בעת מתן היתרי בניה.
<b>6.4</b>	<b>תשתיות</b>
	<p>א. שרותים הנדסיים</p> <p>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 חשבוננו, בתאום עם הרשויות המוסמכות.</p> <p>ב. חשמל</p> <p>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 :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. קו חשמל מתח נמוך - מרחק מתיל קיצוני 3 מ', מרחק מציר הקו 3.5 מ'.</li> <li>2. קו חשמל מתח גבוה (22 ק"ו) - מרחק מתיל קיצוני 5 מ', מרחק מציר הקו 6.</li> <li>3. קו חשמל מתח עליון (161 ק"ו) (קיים או מוצע) - מרחק מציר הקו 20 מ'.</li> <li>4. קו חשמל מתח עליון (400 ק"ו) (קיים או מוצע) - מרחק מציר הקו 35 מ'.</li> </ol> <p>אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק הקטן מ 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים בקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל - מחוז דרום.</p>
<b>6.5</b>	<b>היטל השבחה</b>
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספות השלישית לחוק.
<b>6.6</b>	<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>
	<p>מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור - יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.</p>

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לא רלוונטי	לא רלוונטי

**7.2 מימוש התכנית**

תכנית זו תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה.