

**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 605-0219923**

**מגורים ברח. מבצע חורב 18, שכונה ו', באר שבע**

**דרום**

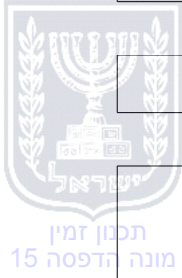
**מחוז**

**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

התכנית באה להגדיל זכויות בניה מ-160 מ"ר ל-238 מ"ר ולשנות קווי בנין לשטחי שירות ולמבנה עיקרי לפי תיקון 43 לחוק תכנון והבניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

מגורים ברח. מבצע חורב 18, שכונה ו', באר שבע

שם התכנית  
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית  
605-0219923

שטח התכנית  
0.518 דונם

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) (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    | 179475  |
| קואורדינאטה Y    | 574475  |

### 1.5.2 תיאור מקום

שטח התכנית נמצא ברח' מבצע חורב 18, שכי' ו', 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

| כניסה | מספר בית | רחוב      | ישוב    |
|-------|----------|-----------|---------|
|       | 18       | מבצע חורב | באר שבע |

שכונה ו' בבאר שבע

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 38088    | מוסדר   | חלק           | 24                  | 210               |

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 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

| תאריך      | מס' עמוד<br>בילקוט<br>פרסומים | מספר<br>ילקוט<br>פרסומים | הערה ליחס   | סוג יחס | מספר תכנית<br>מאושרת |
|------------|-------------------------------|--------------------------|---|---------|----------------------|
| 21/01/1988 | 691                           | 3520                     | תכנית זו כפופה לתכנית<br>22/128/03/5 למעט<br>השינויים המפורטים<br>בתכנית זו.                      | כפיפות  | 22 /128 /03 /5       |
| 05/03/1982 |                               | 2795                     | תכנית זו משנה רק את<br>המפורט בתכנית זו וכל<br>היתר ההוראות בתכנית<br>3/128/03/5 ממשיכות<br>לחול. | שינוי   | 3 /128 /03 /5        |
| 26/01/2011 | 2244                          | 6193                     | תכנית זו כפופה לתכנית<br>155/102/02/5 למעט<br>השינויים המפורטים<br>בתכנית זו.                     | כפיפות  | 155 /102 /02 /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       |          |                     |             | זאב גור    |             |                | כן                  |
| תשריט מצב מוצע | מחייב       | 1: 250   | 1                   |             | זאב גור    |             | תשריט מצב מוצע | לא                  |
| בינוי          | מחייב חלקית | 1: 100   | 1                   | 29/05/2014  | זאב גור    | 29/05/2014  |                | לא                  |
| מצב מאושר      | רקע         | 1: 250   | 1                   | 29/05/2014  | זאב גור    | 17/07/2016  |                | 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/<br>תואר | סוג  | שם         | מספר<br>רשיון | שם תאגיד | ישוב    | רחוב      | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל |
|----------------|------|------------|---------------|----------|---------|-----------|-----|------------|------------|-------|
|                | פרטי | פנחס ויצמן |               |          | באר שבע | מבצע חורב | 18  | 08-6106333 | 08-6106333 |       |

**1.8.2 יזם**

| סוג  | שם         | מספר<br>רשיון | שם תאגיד | ישוב    | רחוב      | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל |
|------|------------|---------------|----------|---------|-----------|-----|------------|------------|-------|
| פרטי | פנחס ויצמן |               |          | באר שבע | מבצע חורב | 18  | 08-6106333 | 08-6106333 |       |

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

| סוג   | תיאור | שם         | מספר<br>רשיון | שם תאגיד             | ישוב    | רחוב      | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל |
|-------|-------|------------|---------------|----------------------|---------|-----------|-----|------------|------------|-------|
| בעלים |       |            |               | רשות מקרקעי<br>ישראל | באר שבע | (1)       |     | 08-6264333 | 08-6264250 |       |
| חוכר  |       | פנחס ויצמן |               |                      | באר שבע | מבצע חורב | 18  | 08-6106333 | 08-6106333 |       |

(1) כתובת: רח. התקווה 4 קריית הממשלה באר שבע.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

| מקצוע/<br>תואר | סוג       | שם          | מספר<br>רשיון | שם תאגיד                           | ישוב    | רחוב              | בית | טלפון      | פקס         | דוא"ל                     |
|----------------|-----------|-------------|---------------|------------------------------------|---------|-------------------|-----|------------|-------------|---------------------------|
| אדריכל         | עורך ראשי | זאב גור     | 33648         | זאב גור<br>אדריכלות,<br>בינוי ערים | באר שבע | מרכז הנגב )<br>(1 | 1   | 08-6496810 | 077-4177708 | gurzeev@bez<br>eqint.net  |
| מודד           | מודד      | יצחק זרפשני | 572           |                                    | נתניה   | (2)               |     | 09-8949437 | 09-8949439  | iraz_geo@be<br>zeqint.net |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

(1) כתובת : מרכז הנגב 1/5 באר שבע 84548.

(2) כתובת : ת.ד. 4055 נתניה 42140.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

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

התכנית באה להגדיל זכויות בניה מ-160 מ"ר ל-238 מ"ר (40%-ל-60%) ולשנות קווי בנין לשטחי שירות ולמבנה עיקרי לפי תיקון 43 לחוק התכנון והבניה.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

הגדלת סה"כ זכויות בנייה מ-160 ל-238 מ"ר לפי סעיף 62א (א) 1 (א) (1).

- שטח עיקרי: ל-206 מ"ר.

- שטחי שירות: ל-32 מ"ר (סככת רכב 15 מ"ר. ממ"ד 9 מ"ר ומחסן 8 מ"ר).

שינוי וקביעת קווי בנין למבנה עיקרי ומבנה שירות בהתאם לסעיף 62א (א) (4).



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

## 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

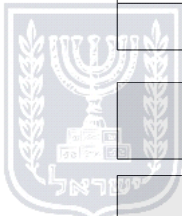
| יעוד       | תאי שטח |
|------------|---------|
| דרך מאושרת | 601     |
| מגורים א'  | 112     |

| סימון בתשריט | יעוד      | תאי שטח כמופים |
|--------------|-----------|----------------|
| להריסה       | מגורים א' | 112            |

### 3.2 טבלת שטחים

#### מצב מאושר

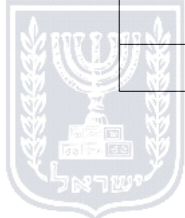
| יעוד     | מ"ר    | אחוזים |
|----------|--------|--------|
| דרך      | 118.28 | 22.96  |
| מגורים א | 397    | 77.05  |
| סה"כ     | 515.28 | 100    |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

**מצב מוצע**

| אחוזים מחושב | מ"ר מחושב     | יעוד        |
|--------------|---------------|-------------|
| 22.83        | 118.28        | דרך מאושרת  |
| 77.17        | 399.73        | מגורים א'   |
| <b>100</b>   | <b>518.01</b> | <b>סה"כ</b> |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

**4. יעודי קרקע ושימושים**

|              |   |
|--------------|---|
| <b>4.1</b>   | <b>מגורים א'</b>  |
| <b>4.1.1</b> | <b>שימושים</b>  |
|              | השימושים יהיו לפי תכניות התקפות למעט השינויים בתכנית זו.  |
| <b>4.1.2</b> | <b>הוראות</b>   |
| <b>א</b>     | <b>אדריכלות</b>   |
|              | השימושים יהיו לפי תכניות התקפות למעט -<br>1. הגדלת זכויות בניה מרביים למגורים יהיו לפי הפילוח כדלקמן: 32 מ"ר שירות, 206 מ"ר שטחים עיקריים, -שטחי השירות יכללו: ממ"ד עד 9 מ"ר, מחסן עד 8 מ"ר וסככת לרכב עד 15 מ"ר.<br>2. קווי בנין כמפורט בתשריט.<br>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, וחסכון במשאבי מים וקרקע, וכיוצא בזה, על פי ההנחיות התקפות לאותה עת. |
| <b>ב</b>     | <b>חניה</b>   |
|              | תותר הקמת סככה במגרש לרכב בקירווי קל: עץ, מתכת, איסכורית.   |
| <b>ג</b>     | <b>קווי בנין</b>  |
|              | קווי בניין כמתואר בתשריט.   |
| <b>4.2</b>   | <b>דרך מאושרת</b>   |
| <b>4.2.1</b> | <b>שימושים</b>  |
|              | דרך ציבורית   |
| <b>4.2.2</b> | <b>הוראות</b>   |
| <b>א</b>     | <b>זרכים</b>  |
|              | רוחב וזכות הדרך משמשים לכביש, מדרכות, תעלות ניקוז, נטיעות וקווי תשתיות עליים ותת קרקעיים.   |



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| קו בנין<br>(מטר) | מספר<br>קומות | גובה<br>מבנה- מעל<br>הכניסה<br>הקובעת<br>(מטר) | מספר יח"ד      | תכסית<br>(% מתא<br>שטח) | שטחי בניה<br>(מ"ר) |      |                    |      | גודל מגרש<br>(מ"ר) | תאי שטח | שימוש  | יעוד  |     |           |           |
|------------------|---------------|--|----------------|-------------------------|--------------------|------|--------------------|------|--------------------|---------|--------|-------|-----|-----------|-----------|
|                  |               |  |                |                         | מעל הכניסה הקובעת  |      | מתחת לכניסה הקובעת |      |                    |         |        |       |     |           |           |
|                  |               |  |                |                         | עיקרי              | שרות | עיקרי              | שרות |                    |         |        |       |     |           |           |
| קדמי (4)         | אחורי (3)     | צידי-ימני (1)                                  | צידי-שמאלי (2) | מעל הכניסה הקובעת (2)   | 7.5                | 1    | 52.4               |      |                    | 31.67   | 205.93 | 399.7 | 112 | מגורים א' | מגורים א' |

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

כמסומן בתשריט

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) קומה : קומת כניסה, הערה : כמתואר בתשריט.
- (2) קומה : קומת כניסה, הערה : כמתואר בתשריט.
- (3) קומה : קומת כניסה, הערה : כמתואר בתשריט.
- (4) קומה : קומת כניסה, הערה : כמתואר בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

**6. הוראות נוספות**

|            |  |
|------------|--|
| <b>6.1</b> | <b>תנאים למתן היתרי בניה</b>   |
|            | <p>6.1.1 היתר בניה יוצא ע"י הוועדה המקומית על פי תכנית זו לאחר אישורה ולאחר מילוי דרישות הוועדה המקומית בנושאי פתרון ביוב, פסולת בניה. פסולת בניה: בבקשה להיתר יכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניה הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על הפינוי לאתר מאושר ומוסדר על פי כל דין, באחריותם של מבקשי ההיתר. 6.1.2. תנאי להוצאת היתר למתקן טיפול בפסולת הבניין יהיה אישור המשרד להגנת הסביבה כי קיים פתרון לטיפול בפסולת בניין שתיווצר במהלך עבודות הבניה. 6.1.3. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית בינוי ופיתוח למגרש, לרבות פיתוח נופי, אשר תאושר על ידי מהנדס הוועדה המקומית. 6.1.4. היתר לתוספת בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p> <p>6.1.5 תנאים למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושא איכות סביבה ובניה ירוקה ואישורם על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו, בהתאם להנחיות ומדניות העירייה התקפות לאותה העת.</p> |

|            |  |
|------------|--|
| <b>6.2</b> | <b>חשמל</b>  |
|            | <p>הוראות בנושא חשמל:</p> <p>א. איסור בניה מתחת לקוי בניה עיליים.</p> <p>לא ינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן, מקו המשוך על הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו (הכל כמפורט להלן), לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבניינים המותרים בשטח למעבר קווי חשמל.</p> <p>מציר הקו (מ') מהתיל הקיצוני (מ')</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>קו חשמל מתח נמוך מרחק מתיל קיצוני 3 מ', ומציר הקו 3.5 מ'.</li> <li>קו חשמל מתח נמוך מרחק מתיל קיצוני 1.5 מ', ומציר הקו 1.75 מ'.</li> <li>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו בשטח בנוי מתיל קיצוני 6.5 מ', ומציר הקו 8.5 מ'. בשטח פתוח מתיל קיצוני 5 מ', ומציר הקו 5 מ'.</li> <li>קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו בשטח בנוי מתיל קיצוני 9.5 מ', ומציר הקו 13 מ'. בשטח פתוח מציר הקו 20 מ'.</li> <li>קו חשמל מתח על : מעל 160 עד 400 ק"ו מציר הקו 35 מ'.</li> </ol> <p>ב. בקווי חשמל מתח גבוה, עליון ועל, בשטח פתוח, על אף האמור לעיל, בכל מקרה של הקמת בנין, במרחק הקטן מ- 50 מ' מציר קו חשמל קיים, או בעת שינוי יעוד שטח פתוח לשטח בנוי בקרבת קווי חשמל כאמור, יש לפנות לחברת החשמל, לשם קבלת הנחיות על המרחקים המינימליים בין קווי החשמל לבניינים בתכנית שינוי היעוד כאמור לעיל.</p> |

|            |   |
|------------|---|
| <b>6.3</b> | <b>חניה</b>   |
|            | החניה תהיה בתחומי המגרש ובהתאם לתקן חניה של עיריית ב"ש התקף בעת אישור תכנית זו. |

|            |   |
|------------|---|
| <b>6.4</b> | <b>חלוקה ו/ או רישום</b>  |
|            | חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965. |

**7. ביצוע התכנית**

## 7.1 שלבי ביצוע

## 7.2 מימוש התכנית

תכנית זו תבוצע מיד עם אישור תוכנית זו



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15