

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 605-0262246

מגורים במגרש 90 רח' הר חרמון 11, באר שבע



מחוז דרום
מרחב תכנון מקומי באר שבע
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



605-0262246
08/05/2017
מאזן תשלום
עיריית באר שבע

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

התכנית מציעה הגדלת זכויות בנייה והסדרת קווי הבניין במגרש חד משפחתי (בניה בתך) מסי 90 ברח' הר חרמון 11, שכי רמות באר שבע



תכנון זמין
מונה תדפיס 21



תכנון זמין
מונה תדפיס 21



תכנון זמין
מונה תדפיס 21

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מגורים במגרש 90 רח' הר ח'מון 11, באר שבע

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 605-0262246

1.2 שטח התכנית 0.584 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

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 לרוצא 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

181950 קואורדינאטה X

575945 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רח' הר חרמון בית 11

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	הר חרמון	11	

שכונה רמות

1.5.5 נושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38335	מוסדר	חלק	7	13

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 נושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו בחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

באר שבע

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
155 /02 /02 /5	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5 /02 /102 ממשיכות לחול.	5193	2244	26/01/2011
184 /03 /5	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 5/03/184 ממשיכות לחול.	3736	1618	22/01/1990
א /184 /03 /5	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית הוראות בתכנית 5/03/184 ממשיכות לחול.	3646		26/03/1989



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				יאנה פיליפנקו			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1				תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1:250		23/05/2016	יאנה פיליפנקו	23/05/2016		לא



תלמי זמין
מועד הדפסה: 21

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



תלמי זמין
מועד הדפסה: 21

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	אלון דפנה			באר שבע	הר חרמון	11	050-6216776		neomidafna@walla.com
עו"ד	פרטי	נעמי דפנה			באר שבע	הר חרמון	11	050-6216776		alond@justice.gov.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אלון דפנה			באר שבע	הר חרמון	11	050-6216776		neomidafna@walla.com
פרטי	נעמי דפנה			באר שבע	הר חרמון	11	050-6216776		alond@justice.gov.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			מנהל מקרקעין ישראל	תל אביב- יפו	(1)		03-7632132	03-7632132	
חוכר	אלון דפנה			באר שבע	הר חרמון	11	050-6216776		ncomidafna@walla.com
חוכר	נעמי דפנה			באר שבע	הר חרמון	11	050-6216776		alond@justice.gov.il

(1) כתובת: מנחם בגין 125, קריית הממשלה קומות 3,5,6

ת.ד 7246 ת"א 6701201.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסאית אדריכלות	עורך ראשי	יאנה פיליפנקו	35791		מעלות- תרשיחא	שניר	45	04-9575056	04-6883828	yanapil@gmail.com
אדריכל	אדריכל	גיא הרגיל	123678		תל אביב- יפו	אסירי ציון	17	03-6735337		guyhargil@gmail.com



תכנון זמין
מונה תדפיסה 21



תכנון זמין
מונה תדפיסה 21

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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, שינוי קווי בנין במגרש מגורים מסי 90 חד משפחתי בודד (בנה בתך)

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת סה"כ השטח המותר לבניה מ-234.2 מ"ר מ"ר ל-303.9 מ"ר (לא כולל מרתף, כולל ממ"ד תת-קרקעי) לפי

סעיף 62א(1)א(1) (א) כמפורט להלן:

א. למטרה עיקרית מ-199.2 מ"ר ל-259 מ"ר (52%).

ב. למטרת שרות מ-35 מ"ר (סככת רכב 15 מ"ר, מחסן 8.0 מ"ר, ממ"ד 12 מ"ר) ל-45 מ"ר (סככת חניה 20 מ"ר,

ממ"ד תת-קרקעי 12 מ"ר, מחסן 8 מ"ר, בליטות 5 מ"ר).

שינוי וקביעת קווי בנין לפי סעיף 62א(4)א(4)

הגדלת תכסית קרקע מ-35% ל-45% לפי סעיף 62א(9)א(9)



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 0.584

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר *	ערך	סוג נתון כמותי
	מכורט	מתארי				
	1	1		1	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	258.9	258.9	+59.7	199.2	מ"ר	מגורים (מ"ר)

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
דרך מאושרת	100
מגורים אי	90

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	86	14.73
מגורים אי	498	85.27
סה"כ	584	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	86.11	14.74
מגורים אי	497.95	85.26
סה"כ	584.06	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	תכנית בינוי תותר תוספת בנייה בקומת קרקע וקומה א'. מחסן בגודל של 8.0 מ"ר בנוי כחלק בלתי נפרד מהבית לפי הוראות תכנית מס' 155/102/02/5 לא ייבנה או יותקן מחסן נוסף בשום מקום אחר בכגרש. תותר בניית סככת רכב בגודל 20.0 מ"ר ללא קירות. הנחיות בניה ופיתוח נשארות ללא שינוי לפי תכנית תקפות.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	דרך ציבורית
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי תוואי ורחוב הדרך יהיו כמסומן בתשריט



תכנון ימין
מונה הדפסה 21



תכנון ימין
מונה הדפסה 21



תכנון ימין
מונה הדפסה 21

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה 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) מינימום	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד				
							מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה									
															עיקרי	שרות	שרות	
קדמי	אחורי	צידני-שמאלי	צידני-ימני	מעל הכניסה הקובעת	7	2	1	45	61	303.9 (3)	(2)	33 (1)	258.9	497.95	1	90	מגורים	חזורית 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

הערה ברמת הטבלה:

ע"פי תכנית מס' 184/03/05 א' קומת מרתף עד גובה 2.20 מ' לא נחשבת באחוזי בניה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) נכלל בשטח שרות: סככת תניה 20 מ"ר, מחסן 8 מ"ר, בליטות 5 מ"ר.
- (2) יותר מרתף שלא יחרוג מהקומה שמעליו בגובה עד 2.20 מ' בנוסף לזכויות המפורטות בטבלה. המרתף כולל ממ"ד עד 12.0 מ"ר.
- (3) כולל ממ"ד תת-קרקעי. לא כולל מתוך שטחו המדויק לא נקבע.
- (4) ע"פי מסומן בתשריט



6. הוראות נוספות

6.1	תנאים למתן היתרי בניה
<p>היתרי הבניה יוצאו לפי תכנית זו לאחר אישורה ובהתאם להוראות תכניות מס' 184/03/5, 155/102/02/5, 184/03/5 א', פסולת בניה יפוגו בהתאם להנחיות ובתאום עם הרשות המקומית. היתר לתוספת בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p>	
6.2	היטל השבחה
<p>היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון</p>	
6.3	חניה
<p>חניה מתוכננת בתחוכ מגרש ועפ"י תקן חניה תכנית מתאר באר שבע או עפ"י תקן התקף בעת מתן היתרי בניה.</p>	
6.4	חשמל
<p>3 איסור בניה מתחת בקרבת קווי חשמל: א. תנאי למתן היתר בניה יהיה-תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים. ב. תחנות השנאה: 1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל. 2. על אף האמור בסעיף ב' 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים. ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל לא ניתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים רמפורטים מטה: מציר הקו מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמ תקן 3.0 מ' קו חשמל מרח נמוך- תיל חשוף 2.0 מ' קו חשמל מרח נמוך- תיל מבודד 5.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה 2.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אווירי מבודד(כא"מ) 20.0 מ' קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 35.0 מ' קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו 0.5 מ' כבל חשמל מתח נמוך 3.0 מ' כבל חשמל מתח גבוה בתיאום עם חברת חשמל כבל חשמל מתח עליון 1.0 מ' ארון רשת 3.0 מ' שנאי על עמוד</p>	
6.5	פיקוד העורף
<p>תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	



6.6	תשתיות
	<p>תשתיות:</p> <p>6.2.1 מיס:</p> <p>אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>6.2.2 ניקוז:</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>6.2.3 ביוב:</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכניות ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p>



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תוכנית זו - 5 שנה מיום אישורה.

