

**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 615-0503987**

**שינויים במגרש 323 רח' סעד 8, מיתר**

**דרום**

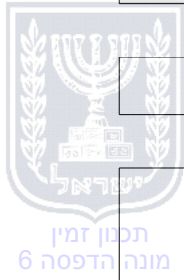
**מחוז**

**מרחב תכנון מקומי מיתר**

**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

הבית ברח' סעד 8 במיתר, מגרש 323, נבנה עפ"י היתר בניה. במהלך הבניה חלה טעות אנוש בסימון העמדת הבית והמבנה הוקם בסטיה מקוי הבניין המאושרים, אל תוך המרווח הצידי והאחורי כך שלא ניתן לאשר את העמדתו בהקלה מקוי הבניין המאושרים בתכנית התקפה 6/101/02/15.

תכנית זו מבקשת לשנות את קוי הבניין במגרש, כך שניתן יהיה להתיר את העמדת הבית כפי שנבנה. מאחר והמבקש בעל משפחה ברוכת ילדים, תכנית זו אף מבקשת להגדיל את זכויות הבניה במגרש בהיקף של 50 מ"ר בשטח עיקרי, להגדיל את התכסית המותרת ולאפשר ניצול שטחי השירות לאחסנה. התכנית בסמכות הועדה המקומית להפקיד, עפ"י סעיף 62א (א) (4), 62א' (א) (5) ו- 62א' (א) (16) (2)



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית שינויים במגרש 323 רח' סעד 8, מיתר

ומספר התכנית

615-0503987

מספר התכנית

0.644 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (16) א (א) (2), 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5

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

מיתר	מרחב תכנון מקומי
194013	קואורדינאטה X
580999	קואורדינאטה Y

### 1.5.2 תיאור מקום

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מיתר - חלק מתחום הרשות: מיתר

נפה באר שבע

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
מיתר	סעד	8	

שכונה רבין

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100477	מוסדר	חלק	53	121

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
6 / 101 / 02 / 15	323

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
19/12/1996	1022	4469	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 15 / 02 / 6 / 101 ממשיכות לחול.	שינוי	6 / 101 / 02 / 15
23/07/1998		4665	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 15 / מק / 2004 ממשיכות לחול.	שינוי	15 / מק / 2004
09/11/1999		4819	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 15 / מק / 2007. הוראות תכנית 15 / מק / 2007 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	15 / מק / 2007
09/11/1999		4819	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 15 / מק / 2010. הוראות תכנית 15 / מק / 2010 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	15 / מק / 2010



**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				אריקה לאוב			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אריקה לאוב		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	03/02/2017	אריקה לאוב	03/02/2017	מצב מאושר ותרשימי סביבה	לא



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

**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	מיכאל דהן			מיתר	סעד	8	08-6510910		dahanm@014.net.il

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה (1)	4	08-6264333	08-6264850	hagais@land.gov.il
חוכר	מיכאל דהן			מיתר	סעד	8	08-6510910		dahanm@014.net.il

(1) כתובת: ת.ד. 233, באר שבע.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	אריקה לאוב	25275	אריקה לאוב אדריכלים בע"מ	באר שבע	יהודה הנחתום (1)	4	08-6209393	08-6209397	erica.loeb@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	מרדכי ספיר	470	ספיר מדידות	באר שבע	גרינבוים יצחק	3	08-6423906	08-6422980	sapirsr@bezeqint.net

(1) כתובת: ת.ד. 1291 באר שבע.



מנהל תכנון זמין  
מונה תדפיס 6



מנהל תכנון זמין  
מונה תדפיס 6

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

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

יצירת מסגרת תכנונית לשינויים במגרש 323, רח' סעד - מיתר

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי בקוי בנין הקבועים בתכנית, עפ"י סעיף 62א' (א) (4)
2. שינוי הוראות בדבר גובהם של הבנין, עפ"י סעיף 62א' (א) (4)
3. הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה בשטח שלא יעלה על 50 מ"ר, עפ"י סעיף 62א' (א) (16) (2)
4. שינוי של הוראות לפי תכנית בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים - הגדלת התכסית ושינוי הוראות בינוי לבניין עזר וכניסה אחת נוספת למגרש, עפ"י סעיף 62א' (א) (5)



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



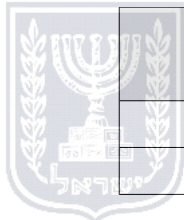
תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



## 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

0.644



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	1			1	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	268		+50	218	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	1001
מגורים א'	323



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'	544.92	84.57
דרך מאושרת	99.39	15.43
סה"כ	644.31	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	99.39	15.43
מגורים א'	544.92	84.57
סה"כ	644.31	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>באזור זה תותר בניה למטרת מגורים בלבד.</p> <p>יחידת דיור צמודת קרקע, בבית חד משפחתי עד שתי קומות, בכל מגרש מותר להקים בית מגורים אחד בלבד, תותר לכלול יחידת הורים לבית המגורים.</p> <p>אחוזי הבניה וקווי בנין על פי טבלת זכויות בניה.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>א</b></p> <p><b>הוראות בנין</b></p> <p>חצר שירות -</p> <p>א. לכל יחידת דיור תתוכנן חצר שרות ששטחה המירבי 10 מ"ר. באם היא תקורה, שטחה יכלל בשטחי השרות.</p> <p>ב. קווי בנין קדמיים ואחוריים זהים לאלה של בית המגורים ככתוב בטבלת זכויות בניה, קו בנין צדדי 0.00 מ' ללא פתחים למגרש השכן.</p> <p>ג. גובה מירבי לקירות המהוים את החצר - 2.20 מ' מעל למפלס הקובע במגרש.</p> <p>ד. גמר קירות החצר יהיה כגמר המבנה העיקרי.</p> <p>מבני עזר -</p> <p>א. בכל מגרש תותר הקמת בנין עזר אחד בשטח השירות (במרווח הצידי), שטחו המרבי של בנין עזר יהיה 10 מ"ר ויהיה כלול בשטחי השרות.</p> <p>ב. תותר הקמת בנין עזר במרווח האחורי, קו הבניין האחורי יהיה 2.0 מ', שטחו המירבי של בנין עזר זה לא יעלה על 10 מ"ר ויהיה כלול בשטחי השרות.</p> <p>ב. קווי בנין קדמיים זהים לאלה של בית המגורים ככתוב בטבלת זכויות בניה, קו בנין צדדי 0.00 מ' ללא פתחים למגרש השכן.</p> <p>ג. גובה הפנימי של בנין עזר לא יעלה על 2.45 מ'. גובהו החיצוני של בנין עזר לא יעלה על גובה 2.90 מ'</p> <p>ד. גימור - חומרי בנין של בנין העזר יהיו כדוגמת המבנה העיקרי.</p> <p>ה. יותר ניצול שטחי השרות לשימוש אחסנה, כחלק מהמבנה העיקרי. לחלל זה לא תהיה מגבלת גובה פנימי ו/או חיצוני, גובהו יהיה כשל המבנה העיקרי.</p> <p>חניה מקורה -</p> <p>א. חניה לרכב תהיה בתחום המגרשים. שטח החניה המקורה כלול בשטחי שרות. מס' כלי הרכב, לפי תקן חניה ארצי לפחות.</p> <p>ב. חניה תמוקם במקומות שיסומנו בנספח בנוי והפיתוח של תכנית 6/101/02/15. ניתן לשנות את המקום המסומן באישור הועדה המקומית.</p> <p>ג. המידות המירביות לחניה מקורה תהינה : 5.5 מ' אורך ו 6.5 מ' רוחב - מידות אלה כוללות קירות.</p> <p>ד. קווי בנין לחניה מקורה יהיו קו בנין קדמי 0.00 מ' וצדדי 0.00 מ'. חומרי בנין וגמור יהיו כשל בית המגורים.</p> <p>קומת עמודים -</p> <p>לא תותר בניית קומת עמודים מפולשת.</p> <p>פרגולות -</p> <p>א. תותר הקמת פרגולות בשטחי החצר סביב לבית בשטח של עד 40.0 מ"ר, מחומרים קלים ללא</p>



4.1	מגורים א'
	<p>קירוי מלא. קוי בניין לפרגולה מחומרים קלים יהיו קו בניין קידמי 2.00 מ' וקוי בניין צידי ואחורי 0.00 מ'.</p> <p>ב. תותר הקמת פרגולה בנויה המהווה המשך לבית המגורים. פרגולה זו תבנה כך שהמרווחים לא יקטנו מ- 5 ס"מ והקורות אינן גדולות מ- 20 ס"מ, השטח המוצל לא יעלה על 60%. פרגולה בנויה יכולה לבלוט למרווח שבין קו הבניין לגבול המגרש עד 40%.</p> <p>ג. שטח המצללה בגג או במרפסת גג יהיה 1/3 משטח הגג או מרפסת הגג או על פני שטח של 10 מ"ר, הכל לפי הגדול יותר.</p> <p>גג ועלית גג -</p> <p>הגגות יהיו גגות שטוחים בלפחות 60% משטח הגג. גג שטוח יהיה מרוצף או מכוסה חצץ לבן או כל פתרון אחר מאושר ע"י מהנדס המועצה. ניתן לשלב גגות מקומרים או משופעים בשפוע עד 30% עם כסוי רעפים. לא יותר שפוע גג לכיוון צלע בית שעל קו בנין 0.00 מ'.</p> <p>ב. לעלית גג יחשב חלל סגור מתחת לגג משופע עם אפשרות תנועת אדם על רצפתו. אם גובהה המירבית של עלית הגג המדוד בין רצפתו לבין תקרתו עולה על 1.80 מ' יכלל שטחו בשטחים למטרת שרות.</p> <p>במקרה וגובהה עולה על 2.20 מ' יחשב שטחה בשטח למטרה עיקרית.</p> <p>מתקנים טכניים -</p> <p>א. מתקנים הנדסיים - חימום, קירור, חימום מים, הספקת גז בישול, מיכלי נפט וייבוש כביסה ימוקמו בצורה שלא יראו מחזית הרחוב ויסומנו בתכניות הבקשה להיתר בניה.</p> <p>ב. מתקנים סולריים - דודי המים של המתקן הסולרי ימוקמו מתחת לשיפוע גג רעפים או על גג שטוח במסתור, קולטי שמש ימוקמו על השיפוע הדרומי של גג רעפים או על גג שטוח במסגרת מסתור, הפתרון האדריכלי יהיה חלק מתכנית ההגשה של המבנה.</p> <p>גימור המבנים -</p> <p>א. גימור המבנים יהיה טיח חלק ומאושר צבוע בצבע עמיד לבן או אבן מלבנית בהירה מסותתת או חלקה. כל חזיתות הבתים יהיו לבנות.</p> <p>ב. לא תותר בניה מעץ, מתחת, אסבסט או חומרים קלים אחרים במבני מגורים.</p> <p>ג. גוונים של חומרי גמור כולל גגות וכרכובים יצוינו בבקשה להיתר בניה.</p> <p>ד. יותר פתח נוסף למגרש, למעבר להולכי רגל, הפונה לשביל הציבורי. מידות הפתח יהיו רוחב 1.00 מ' וגובה עד 2.10 מ'.</p>



4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	שימושים תנועת הולכי רגל משולבת בתנועת רכב, צמחי נוי, שטחי חניה לחניה מעל לתקן החניה. מעבר לרכב שרות ורכב חרום.
4.2.2	הוראות
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>רוחב ותוואי הדרכים המשולבות יהיו כמסומן בתשריט.</p> <p>בשטח הדרך המאושרת אין זכות לשום שימוש אחר למעט הכביש המתוכנן.</p>

## 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)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת								
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	9 (2)	1	60	54.5		81.75 (1)	268	544.9	323	מגורים א'	מגורים א'
(3)	(3)	(3)	(3)	1	2											

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) בשטח שרות יכללו חצר שרות, מבני עזר, אחסנה, חניה מקורה, מרחב מוגן וכן אלמנטים המוזכרים בחוק תכנון ובניה

(2) גובה מקסי' לגג רעפים. לגג שטוח הגובה לא יעלה על 8.5 מ'.

(3) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

## 6. הוראות נוספות

6.1

### תנאים למתן היתרי בניה

היתרי בניה ינתנו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו, בהתאם לתנאים הבאים:

1. אישור פיקוד העורף לפתרון מיגון במגרש.
2. אישור רשות הכבאות.
3. בקשה להיתר תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבנין ועודפי עפר הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוי הפסולת ועודפי העפר לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין. היתר הפעלה מותנה בהצגת אישורי פינוי כאמור התואמים את הכמות שהוערכה.
4. תנאי למתן היתר לכריתה/להעתקת עצים בוגרים כהגדרתם בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רישיון מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.
5. תנאי להיתר בניה יהיה בחינת האפשרות להגברת תאוצות קרקע בעת רעידת אדמה, בהתאם להנחיות ת"י 413, ע"י המתכנן האחראי על הבניה.

6.2

### היטל השבחה

- א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
- ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לתכנית זו לא נקבעו שלבי ביצוע	

### 7.2 מימוש התכנית

מיידי