

**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 605-0188482**

**מגורים במגרש מס' 125 ברח' אברהם מאפו 2/9, באר-שבע**



מחוז	דרום
סוג תכנית	מרחב תכנון מקומי באר שבע
	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 זאת כוללת מגרש מס' 125 המיועד לאזור מגורים ג' ונמצא ברח' אברהם מאפו פינת יעקב פיכמן, שכי נווה זאב, באר-שבע.

התכנית המוצעת מאפשרת:

- הגדלת זכויות בנייה למטרה עיקרית ע"י סגירת מרפסת לדירה מס' 9 בבניין מס' 2 קומה ד'.



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

מגורים במגרש מס' 125 ברח' אברהם מאפו 2/9, באר-שבע

שם התכנית 1.1  
שם התכנית ומספר התכנית

605-0188482 מספר התכנית

8.661 דונם 1.2  
שטח התכנית

תכנית מפורטת סוג התכנית 1.4  
סיווג התכנית

לא האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

מקומית ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) (1) (א) (1) לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה סוג איחוד וחלוקה

לא האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי



## 1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי באר שבע

178525 קואורדינאטה X

571750 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום בניין 2, דירה 9

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	מאפו אברהם	2	

שכונה נווה זאב

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38139	מוסדר	חלק	15	

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



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
29/08/2010	4594	6131	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5 /03 /192 /30 ממשיכות לחול.	שינוי	30 /192 /03 /5
22/12/1996	1044	4470	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5 /במ /130 /5 ממשיכות לחול.	שינוי	5 /במ /130 /5



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			סבטלה כצנלסון				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		סבטלה כצנלסון		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מנחה ומחייב לגבי מיקום התוספת	04/04/2017	סבטלה כצנלסון	13/03/2014	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא		04/04/2017	סבטלה כצנלסון	13/03/2014	1	1: 500	רקע	מצב מאושר

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	ליאת גור			אורנית	המורן	3	050-2765238	03-9329068	G_noni@walla.com

**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			מנהל מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה	4	08-6264333	08-6264250	
חוכר	ליאת גור			אורנית	המורן	3	050-2765238	03-9329068	G_noni@walla.com

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	סבטלה כצנלסון	7635024		באר שבע	גרינפלד (1)	19	054-4530016		katsenelson.arch@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	לאה(גינה) בובליק	1110		באר שבע	עגנון	6	054-5237655	08-6441170	negev-medidot@walla.co.il

(1) כתובת: חיים גרינפלד בית 19, דירה 5, באר שבע.





תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



**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 ג	מגורים עם זכויות בניה עד 100% שטח בניה (כולל)

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 בנייה לדירה במגרש מס' 125, ברח' אברהם מאפו בית מס' 2, דירה 9 נווה זאב, באר שבע.

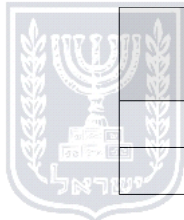
**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- הגדלת סה"כ זכויות בנייה (סה"כ מ- 6,884 מ"ר ל- 6,900 מ"ר) לפי סעיף 62א(א1)(1)(א)(1).
- למטרה עיקרית מ- 5,064 מ"ר ל- 5,080 מ"ר ע"י סגירת מרפסת בגודל של 16 מ"ר לדירה מס' 9.
- למטרת שרות-ללא שינוי.
- שינוי בדבר בינוי לפי סעיף 62א(א)(5).



### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	8.661
------------------	-------



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	66			66	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	5,080		+16	5,064	מ"ר	מגורים (מ"ר)

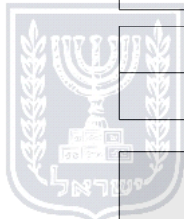
בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

\* 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
מגורים	125



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
הנחיות מיוחדות	מגורים	125

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	8,661	100
סה"כ	8,661	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים	8,661.39	100
סה"כ	8,661.39	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	מגורים בתא שטח מס' 125, דירה מס' 2/9.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>בתא שטח מס' 125 דירה מס' 2/9 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- במגרש קיימים בניינים בעלי 4,5 ו-3 קומות שכוללים 66 דירות. לדירה מס' 9 בקומה ד' בבניין מס' 2 תותר סגירת מרפסת בגודל של 16מ"ר.</li> <li>- מיקום התוספת וגודלה מסומנים בנספח בינוי.</li> <li>- פרטי סגירת המרפסת בנספח בינוי יהיו סטנדרטים עבור כל הדירות בתא שטח 125, אם וכאשר יוגשו תכניות מפורטות להגדלת זכויות הבנייה.</li> </ul>
<b>ב</b>	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- חומרי בנייה יהיו קשיחים.</li> <li>- חלונות וגובה התוספות החדשות יהיו בהתאם לחזיתות הקיימות.</li> <li>- הגג יהיה גג רעפים וצבע הרעפים יהיה בהתאם לקיים.</li> </ul>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת שרות	מעל הכניסה הקובעת						
		שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי										
1	5	21.3	66	22.5	79.67	6900	420	1400	(1) 5080	8661	2 דירה 9	125	מגורים א'	מגורים

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:

קווי בניין כמסומן בתשריט.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) הגדלת הזכויות הינה עבור דירה מס' 2/9 בלבד..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

**6. הוראות נוספות****6.1****תנאים למתן היתרי בניה**

היתר בניה יוצאו ע"י הוועדה המקומית על פי תכנית זו לאחר אישורה.

(2) היתר בניה יינתן בתנאי סגירת המרפסת בחומרי גמר טיפוסיים לבית.

(3) היתר בניה יינתן לאחר אישור אדריכלית העיר לפרט של סגירת המרפסת ועיצובה.

(4) היתר לתוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספות בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413 וימלוי אחרתכונן זמין מונה הדפסה 6

התנאים הבאים:

4.א) הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.

4.ב) על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה עפ"י תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).

**6.2****חניה**

החניה תהיה בהתאם לתקן חניה של המועצה המקומית ב"ש התקף בעת אישור תכנית זו.

**6.3****חשמל**

הוראות בינוי ופיתוח

לא יינתן 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 קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.

מציר הקו	מהתיל הקיצוני
קו חשמל מתח נמוך	3.00 מ' 3.5 מ'
קו חשמל מתח גבוה עד 22 ק"ו:	5.00 מ' 6.00 מ'
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו:	(קיים או מוצע) - 20.00 מ'
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו	(קיים או מוצע) - 35.00 מ'

אין לבנות בנינים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ' 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת ? קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל ? מחוז דרום.

**6.4****היטל השבחה**

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

**6.5****הפקעות לצרכי ציבור**

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה ? 1965, יופקעו ע"י הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק,

<b>6.5</b>	<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>
	ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור ? יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

<b>.7</b>	<b>ביצוע התכנית</b>
-----------	---------------------

<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
------------	-------------------

<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
------------	---------------------

--	--



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6