

6051299

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

תכנית מס' 605-0487546

מגורים ברח' מבצע חירם 1, שכ' וילות מצדה, באר שבע

מחוז דרום
מרחב תכנון מקומי באר שבע
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

ועדה מקומית באר-שבע
605-0487546
אישור תוכנית מס'
הועדה המקומית החליטה לאשר את התוכנית
בישיבה מס' 2017502
13 12 17
בא-שבע
ועדה מקומית

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 מגרש מס' א 127 המיועד לאזור מגורים א' (בנה ביתך) ונמצא ברח' מבצע חירם 1, שכ' וילות מצדה, באר שבע.
במגרש קיים בית מגורים חד משפחתי.
התכנית המוצעת מאפשרת: הגדלת זכויות בניה, שינוי וקביעת קווי בניין עבור שטחי שרות, הגדלת תכסית מרבית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מגורים ברח' מבצע חירם 1, שכ' וילות מצדה, באר שבע



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

שם התכנית
שם התכנית
ומספר התכנית

מספר התכנית
605-0487546

שטח התכנית
0.432 דונם

סוג התכנית
תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית
מקומית



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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 להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה
ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי
לא



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי באר שבע

179538 קואורדינטה X

574487 קואורדינטה Y

1.5.2 תיאור מקום

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	מבצע חירם	1	

שכונה וילות מצדה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38088	מוסדר	חלק	50	209

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 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
20 /128 /03 /5	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 20 /128 /03 /5 ממשיכות לחול.	3172	1606	10/03/1985
22 /128 /03 /5	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 22 /128 /03 /5. הוראות תכנית 22 /128 /03 /5 תחולנה על תכנית זו.	3520	691	21/01/1988
3 /128 /03 /5	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 3 /128 /03 /5 ממשיכות לחול.	2795	1369	15/03/1982
155 /102 /02 /5	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 155 /102 /02 /5. הוראות תכנית 155 /102 /02 /5 תחולנה על תכנית זו.	6193	2244	26/01/2011



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

1.7 מסמכי התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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	1	18/07/2017	נטליה ליפובצקי	18/07/2017	תכנית מצב מאושר	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע

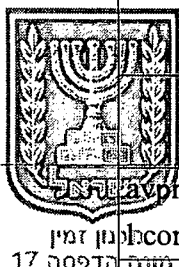
1.8.1 מגיש התכנית



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	מיכאל אולשבסקי			באר שבע	מבצע חירם	1	052-2765011		avprojects100@gmail.com
	פרטי	אירנה פוגוסטין			באר שבע	מבצע חירם	1	052-2765011		avprojects100@gmail.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			רשות הפיתוח בניהול רמ"י	באר שבע	התקוה	4	08-6264333	08-6264250	
בעלים	מיכאל אולשבסקי			באר שבע	מבצע חירם	1	052-2765011		avprojects100@gmail.com
בעלים	אירנה פוגוסטין			באר שבע	מבצע חירם	1	052-2765011		avprojects100@gmail.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	נטליה ליפובצקי	104717	ליפובצקי נטליה - אדריכלים	באר שבע	שד רגר יצחק	28	08-6235163	08-9573397	N_liparch@0 12-net.il
	מודד	לאוניד צ'ירניאק	826	"מגה"- מדידות, גיאולוגיה והנדסה בע"מ	באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-6286074	08-6236255	mega@mega- surv.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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 ושינוי קווי בניין למגרש מגורים מס' א 127 ברח' מבצע חירם 1, שכל וילות מצדה, באר שבע.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. הגדלת סה"כ זכויות בניה מ- 169.9 מ"ר ל-243.3 מ"ר לפי סעיף 62א (א) (1) (א) (1).



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

- שטח עיקרי: מ-134.9 מ"ר (40% משטח המגרש) ל-202.3 מ"ר (60% משטח המגרש).

- שטחי שירות: מ-35 מ"ר (עבור סככת רכב 15 מ"ר, ממ"ד 12 מ"ר ומחסן 8 מ"ר) ל-41 מ"ר (עבור סככת רכב 12 מ"ר, ממ"ד 12 מ"ר ומחסן 8 מ"ר).

ב. שינוי וקביעת קווי בניין לפי לסעיף 62א (א) (4).

ג. הגדלת תכסית מרבית מותרת ל-60% לפי סעיף 62א (א) (9).



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	0.432
------------------	-------



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר *	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	1			1	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	202.32		+67.44	134.88	מ"ר	מגורים (מ"ר)

תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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	מבנה להריסה 2
מגורים א'	127A	מבנה להריסה 2
יעוד	תאי שטח כפופים	יעוד
	100	דרך מאושרת
	127A	מגורים א'

תכנון זמין
מונה הדפסה 17

3.2 טבלת שטחים



מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	94.64	21.91
מגורים א'	337.25	78.09
סה"כ	431.89	100
מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	94.64	21.91
מגורים א'	337.25	78.09
סה"כ	431.89	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 17

4. יעודי קרקע ושימושים



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

4.1	מגורים א'	<p>לבית קיים חד-משפחתי בן 2 קומות ועליית גג תותר:</p> <p>1. תוספת בנייה בקומת קרקע וקומה א' בתוך קווי הבניין בהתאם למפורט בטבלת זכויות בנייה מצב מוצע. תוספת יבנה מחומרים קשיחים ועמידים לאורך זמן והתואמים את התקנים הישראליים.</p> <p>2. תותר הקמת מחסן נפרד מהבית בשטח עד 8.0 מ"ר בחזית אחורית כמסומן בתשרית מצב מוצע. המחסן יהיה בנוי מחומרי גמר של המבנה העיקרי או עשוי מחומרים קלים (מחסן קנוי). גובה המחסן לא יעלה על 2.20 מ' פנימי ו 2.50 מ' חיצוני. לא יותרו פתחים לכיוון השכן ושיפוע הגג וניקוזו יהיו לכיוון המגרש.</p> <p>3. תותר הקמה סככת רכב בגודל 21 מ"ר. סככה תמוקם בקו בניין קדמי 0.0 מ' ותיבנה מקונסטרוקציה וקירוי קל ללא קירות, גובה פנימי לא יעלה מעל 2.5 מ'. תותר הקמת שער כניסה לחנייה שלא יפתח לכיוון הרחוב. שיפוי הקירוי וניקוזו יהיו לכיוון המגרש.</p> <p>4. בניית ממ"ד עפ"י הוראות הג"א, גג של ממ"ד יהיה גג בטון שטוח בגובה לא יותר מ-3.2 מ' ניקוזו יהיה לכיוון המגרש, לא תותר להשתמש בגג לצורך מרפסת שמש פתוחה, לא תותר לפתח פתחים לכיוון השכן.</p> <p>הממ"ד יבנה כחלק מהבית בחזית האחורית או צדדית של המגרש.</p>
4.2	דרך מאושרת	<p>4.2.1 שימושים</p> <p>דרך ציבורית</p> <p>4.2.2 הוראות</p> <p>א דרכים</p> <p>תואי ורוחב הדרך לפי המסומן בתשריט.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

קו בנין (מטר)	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)	תאי שטח	יעוד	
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
אחורי	2	8.85	1	60	72.1	243.3				337.2	127A	מגורים א'	
ציד-ימני	2												
ציד-שמאלי	2												
קדמי	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) שטח שרות כולל: מחסן- 8 מ"ר, סככת חניה- 21 מ"ר, ממייד- 12 מ"ר.
(2) כמסומן תשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

6. הוראות נוספות



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

6.1 תנאים למתן היתרי בניה

1. היתרי בניה ינתנו על ידי הוועדה המקומית על פי תכנית זו ולאחר אישורה.
2. היתר לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות ת.י.י. 413.
3. היתרי בנייה יינתנו לאחר הריסת המבנים המסומנים להריסה במצב המוצע.
4. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות סביבה ובניה ירוקה ואישורם על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו, בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה העת.

6.2 חניה

חניה תתוכנן בתחום המגרש עפ"י תקן התקף בעת מתן היתרי בניה.

6.3 פיקוד העורף

תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

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 על ידי הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור - יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

6.6 תשתיות

- א. שרותים הנדסיים
 - 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.
 - ב. חשמל
 - לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים מטה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה :
 1. קו חשמל מתח נמוך - מרחק מתיל קיצוני 3 מ', מרחק מציר הקו 3.5 מ'.
 2. קו חשמל מתח גבוה (22 ק"ו) - מרחק מתיל קיצוני 5 מ', מרחק מציר הקו 6.
 3. קו חשמל מתח עליון (161 ק"ו) (קיים או מוצע) - מרחק מציר הקו 20 מ'.
 4. קו חשמל מתח עליון (400 ק"ו) (קיים או מוצע) - מרחק מציר הקו 35 מ'.
- אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק הקטן מ' 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל - מחוז דרום.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

תכנית זו תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17