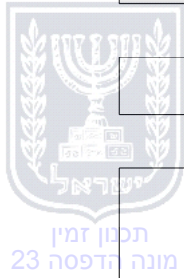


**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 605-0440073**

**מגורים ברח' שח"ל 41, שכ' א', באר שבע**



**מחוז**  
**מרחב תכנון מקומי באר שבע**  
**דרום**  
**סוג תכנית**  
**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 זו כוללת מגרש המיועד לאזור מגורים א' ונמצא ברח' שח"ל 41, שכ' א', באר שבע. במגרש קיים בית מגורים בעל 4 דירות. התכנית זו מאפשרת שינוי קווי בניין וקביעת תכנית במגרש בהתאם לבניה הקיימת.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

# 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית מגורים ברח' שח"ל 41, שכי א', באר שבע

ומספר התכנית

605-0440073

מספר התכנית

0.711 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) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 9

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

180135 קואורדינאטה X

572685 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שטח התכנית נמצא בשכ' א', רח' שח"ל 41, 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
	41	שח"ל	באר שבע

שכונה א'

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38025	מוסדר	חלק	221	

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 23



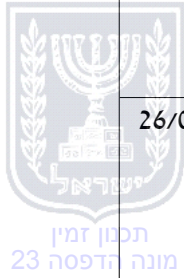
תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
26/01/2011	2244	6193	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5 / 02 / 155 / 102. הוראות תכנית 5 / 02 / 102 / 155 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	155 / 102 / 02 / 5
30/04/2013	4460	6584	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5 / 03 / 107 / 110 ממשיכות לחול.	שינוי	110 / 107 / 03 / 5
08/11/1984	293	3120	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5 / 03 / 107 / 45 ממשיכות לחול.	שינוי	45 / 107 / 03 / 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			נטליה ליפובצקי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		נטליה ליפובצקי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		21/02/2018	נטליה ליפובצקי	11/07/2016		1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

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 23

**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	מזל כהן			באר שבע	שח"ל (1)		08-6286815		N_liparch@012.net.il
	פרטי	אורנה עזרא			באר שבע	שח"ל (2)		08-6286815		N_liparch@012.net.il
	פרטי	שמשון עזרא			באר שבע	שח"ל (2)		08-6286815		N_liparch@012.net.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: 41/4.

(2) כתובת: 41/3.

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים				רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה	4	08-6286851		

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	נטליה ליפובצקי	104717	ליפובצקי נטליה - אדריכלים	באר שבע	שד רגר יצחק	28	08-9573396	08-9573397	N_liparch@0 12.net.il
מודד מוסמך	מודד	רמי בכרייה	1184		באר שבע	שופמן גרשון	1	08-6270073		Rbk033@wal la.com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

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**

שינוי קווי בניין למגרש מגורים ברח' שח"ל 41, שכ' א', באר שבע.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. שינוי וקביעת קווי בניין בהתאם לבניה הקיימת לפי סעיף 62א (א) (4).
2. קביעת תכסית מרבית לפי סעיף 62א (א) (9).



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח	
מגורים א'	100	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה 2	מגורים א'	100

**3.2 טבלת שטחים**

**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	711	100
סה"כ	711	100

**מצב מוצע**

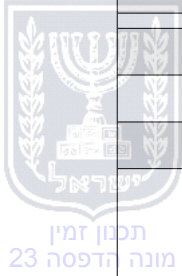
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	711.38	100
סה"כ	711.38	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בנייה</b></p> <p>במגרש קיים בית מגורים בעל 4 דירות ( מס' 41/1, 41/2, 41/3, 41/4).</p> <p>1. גובה מרבי למבנה יהיה 11 מ'. הגובה יימדד ממפלס הכניסה הקובעת.</p> <p>2. לכל בית תותר הקמת מחסן בשטח עד 8 מ"ר. כחלק מהבית או נפרד ממנו.</p> <p>א. מחסנים הצמודים לבית ייבנו כחלק בלתי נפרד ממנו ומחומרי הגמר של המבנה בתוך קווי הבנין.</p> <p>ב. מחסנים נפרדים מהבית יבנו בקו בניין דרום מזרחי 0.0 מ' ו/או בקו בניין 1.10 מ' מגבולות המגרש דרום מערבי וצפון מערבי. מחסנים יהיו עשויים מחומרים קלים או מחומרי הגמר של המבנה העיקרי.</p> <p>ג. גובה המחסן לא יעלה על 2.20 מ' פנימי ו 2.50 מ' חיצוני. בכל המחסנים, אם נפרדים מהבית ואם צמודים אליו, תהיה דלת יציאה הפונה לחצר. מהנדס העיר רשאי לדרוש התאמת מיקום המחסן וחומרי הגמר למחסנים קיימים במגרש ו/או במגרשים שכנים.</p> <p>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, שימור וחסכון במשאבי מים וקרקע, וכיוצא בזה, על פי ההנחיות התקפות לאותה עת.</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)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	יעוד		
	מפל	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי					קדמי	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת	
											עיקרי	שרות					עיקרי	שרות
(3)	3	(3)	(3)	(3)	3	11	42	85.71	609.4								מגורים א'	
												711	41/1, 41/2, 41/3, 41/4	100				

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 עיקרי עבור דירה מס' 41/3 - 199 מ"ר ועבור דירות מס' 41/1, 41/2, 41/4 - ללא שינוי לפי תכנית מס' 45/107/03/5.
  - (2) שטח שרות כולל: מחסן - 8 מ"ר, ממ"ד - 12 מ"ר, מדרגות משותפות 2.6 מ"ר עבור כל דירה.
  - (3) קווי בניין כמסומן בתשריט.
- מחסנים נפרדים מהבית יבנו בקו בניין דרום מזרחי 0.0 מ' ו/או בקו בניין 1.10 מ' מגבולות המגרש דרום מערבי וצפון מערבי

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 תנאים למתן היתרי בניה

1. היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.
2. הריסת מדרגות המסומנים להריסה השייכים לדירה 4 לא תהווה תנאי לקבלת היתר בנייה לדירה 3.
3. היתר לתוספת בנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.

### 6.2 חניה

החנייה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בנייה.

### 6.3 פיקוד העורף

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

### 6.4 הפקעות לצרכי ציבור

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור - יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לא רלוונטי	לא רלוונטי

### 7.2 מימוש התכנית

תכנית זו תבוצע תוך 7 שנים מיום אישורה.