

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 605-0268102

מגורים ברח' תמיר שמואל 1, שכ' י"א, באר שבע

מחוז

דרום

מרחב תכנון מקומי באר שבע

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

התכנית המוצעת כוללת את המגרש 27A ברחוב תמיר שמואל באר שבע .  
התכנית מאפשרת - :  
הגדלת אחוזי בנייה במגרש, שינוי וקביעת קווי בניין ושינוי תכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	מגורים ברח' תמיר שמואל 1, שכי י"א, באר שבע
מספר התכנית	מספר התכנית	605-0268102
שטח התכנית	שטח התכנית	0.368 דונם
סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
לפי סעיף בחוק	לפי סעיף בחוק	62 א (א) (4), 62 א (א) (9), 62 א (א) (1) (א) (1)
היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
סוג איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי באר שבע

קואורדינאטה X 177736

קואורדינאטה Y 574791

### 1.5.2 תיאור מקום

מגרש 62 רח' תמיר שמואל שכל יא 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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
באר שבע	תמיר שמואל	1	

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38130	מוסדר	חלק	113	

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
4 / 31 / 2	62

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
05/11/1992	308	4045	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5 / 03 / 117 / 41 ממשיכות לחול.	שינוי	41 / 117 / 03 / 5
09/04/1998		4636	תרש"צ	כפיפות	4 / 31 / 2



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			פוקרא ראיד				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		פוקרא ראיד		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לגבי מיקום תוספת	00: 58 03/05/2018	פוקרא ראיד	03/05/2018	1	1: 200	מנחה	בינוי
לא		00: 58 03/05/2018	פוקרא ראיד	03/05/2018	1	1: 250	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	אשר חנינה			באר שבע	תמיר שמואל	62	052-3997365	08-6235020	
	פרטי	רבקה חנינה			באר שבע	תמיר שמואל	62		08-6235020	

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רמ"י	באר שבע	דרך מצדה	6	08-6268706	08-6268706	

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	פוקרא ראיד		קווי הנדסה	באר שבע	יאיר	31	08-6235020		rfuqara@gmail.com
	מודד	ראמי בכריה	1064		באר שבע	פלדברג שמואל		08-6235020	08-6235020	

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

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 אחוזי בנייה ושינוי קווי בניין במגרש 27A רחוב תמיר שמואל שכל יא ב"ש

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת סה"כ זכויות בנייה מעל פני הקרקע מ-196.6 מ"ר ל-255 מ"ר לפי סעיף 62א (א) (1) (א) (1).
- שטח עיקרי: מ-165.6 מ"ר ל-220 מ"ר.
- שטחי שירות מעל קומת הכניסה: מ-31 מ"ר ל-35 מ"ר (עבור סככת רכב 15 מ"ר, מקלט 12 מ"ר ומחסן 8 מ"ר).
- שטחי שירות מתחת לקומת הכניסה: ללא שינוי.
2. שינוי וקביעת קווי בניין לפי סעיף 62א (א) (4).
3. שינוי תכסית מרבית ל-55% לפי סעיף 62א (א) (9).



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	27A
סימון בתשריט	יעוד
מבנה להריסה 2	מגורים א'
תאי שטח כפופים	יעוד
27A	מגורים א'

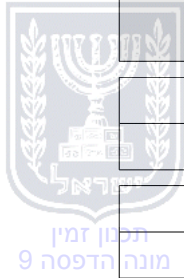
#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	368	100
סה"כ	368	100

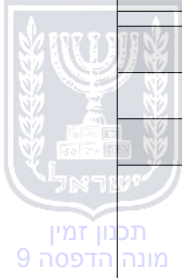
##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	367.74	100
סה"כ	367.74	100



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בניוי</b></p> <p>1. תותר בניית מחסן בגודל 8 מ"ר בתחום קווי הבניין וכחלק בלתי נפרד מהבית.                  - תותר בניית חנייה מקורה או סככה בגודל של 15.0 מ"ר</p> <p>2. מרחב מוגן</p> <p>-תותר בניית מרחב מוגן דירתי בקומת המרתף בשטח שלא יעלה על 12 מ"ר .</p> <p>3. מתקנים הנדסיים יהיו מוסתרים.</p> <p>4. גובה כולל מקסימלי יהיה עד 2 קומות ולא יותר יותר מ 7.5 לגג שטוח ו 8.5 לגג רעפים, המידה הקובעת היא מגובה אבן שפה בפינה הגבוהה של חזית המגרש, עד לגובה הסופי של רכס ו/או כל פליטה אחרת על פני הגג למעט מעקות הסתרה למתקני מיזוג ו/או צינור ודודי שמש ובלבד שגובהם הסופי לא יהיה יותר מ 10.0 מ מגובה אבן השפה הנ"ל</p>
ב	<p><b>אדריכלות</b></p> <p>- הגימור החיצוני של התוספת יהיה זהה בחומר, צבע ומרקם לגימור הקיים.</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	יעוד	
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
קדמי	אחורי	צידדי-שמאלי	צידדי-ימני	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי	תאי שטח	יעוד
(3)	(3)	(3)	(3)	2	321.24	(2) 66.24		(1) 35	220	368	27A	מגורים 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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) 8.0 מ"ר מחסן, 12.0 מ"ר ממ"ד, 15.0 מ"ר חניה.
- (2) בהתאם לתכנית מאושרת.
- (3) לפי המשורטט בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

## 6. הוראות נוספות

6.1

### תנאים למתן היתרי בניה

- היתרי בניה יוצאו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.

-היתר לתוספת הבנייה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.

6.1.3 היתרי בניה יינתנו לאחר הריסתה בפועל של בניה המסומנת להריסה בתשריט.

6.1.4 תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות הסביבה ובניה ירוקה ואישורם על ידי מהנדס העיראו מי מטעמו, בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה התקפות באותה עת.

6.2

### חניה

החניה תתוכנן בתחום המגרשים ע"פ תקן החניה של תכנית מתאר ב"ש.

6.3

### חשמל

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי משוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:

מרחק מציר הקו מרחק מתיל חיצוני סוג קו חשמל

3.5 מ' 3 מ' קו חשמל מתח נמוך

6 מ' 5 מ' קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו

20 מ' קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)

35 מ' קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)

אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ - 2 מ' מכבלים אלה.

אין לחפור מעל כבלים חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל.

6.4

### ביוב

אספקת מים, ביוב ניקוז ומיתקנים לאיסוף אשפה יבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס העיר ומשרד הבריאות, ובתאום עם הרשויות המוסמכות.

6.5

### מקלטים

עפ"י התקנות ובהתאם להנחיות הג"א.

6.6

### הפקעות לצרכי ציבור

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור ע"פ סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965,

יופקעו ע"י הועדה המקומית ויירשמו על שם רשות 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
0	ל"ר	



7.2 מימוש התכנית

לי"ר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9