

הוראות התכנית

תכנית מס' 605-0578674

מגורים ברח' אולשן 16, שכ' ו', באר שבע

מחוז

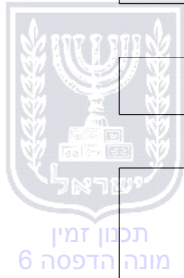
דרום

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

תכנית זו כוללת את מגרש מס' 130A המיועד לאזור מגורים א' ונמצא ברח' אולשן יצחק 16, שכ' ו', באר שבע. במגרש קיים בית מגורים חד משפחתי עם קיר משותף בעל שתי קומות.

התוכנית המוצעת מאפשרת:

- הגדלת זכויות בנייה למטרת שטחים עיקריים ושטחי שירות.
- שינוי וקביעת קווי בניין, הגדלת תכסית מרבית ושינוי בינוי סטנדרטי.



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
ומספר התכנית

מגורים ברח' אולשן 16, שכ' ו', באר שבע

605-0578674

מספר התכנית

0.246 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

א62 (א) סעיף קטן 19, א62 (א) סעיף קטן 4, א62 (א) סעיף
קטן 5, א62 (א) סעיף קטן 9, א62 (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



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים****מרחב תכנון מקומי**

באר שבע

קואורדינאטה X

178525

קואורדינאטה Y

575350

1.5.2 תיאור מקום

תחום התכנית נמצא ברח' אולשן יצחק 16, שכי' ו', 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	אולשן יצחק	16	

שכונה

ו'

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38132	מוסדר	חלק	184	

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

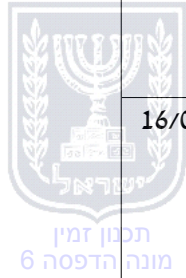
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 6תכנון זמין
מונה הדפסה 6תכנון זמין
מונה הדפסה 6

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
73 / 5 במ' / 73	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5 / 73 במ' / 73 ממשיכות לחול.	3963	1424	16/01/1992
3 / 73 / 5 במ' / 73	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5 / 73 במ' / 73 / 3 ממשיכות לחול.	4312	3679	11/06/1995



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				ויקטור רבינוביץ			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		ויקטור רבינוביץ		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 250	1	05/11/2018	ויקטור רבינוביץ	03/12/2018	מחייב לגבי מיקום תוספות	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	30/01/2018	ויקטור רבינוביץ	03/12/2018		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



1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**1.8.1 מגיש התכנית**

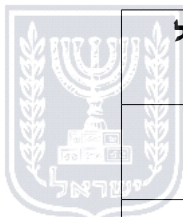
מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	יונה כהן			באר שבע	אולשן יצחק	16	054-4299549		
	פרטי	שרה כהן			באר שבע	אולשן יצחק	16	054-4299549		

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יונה כהן			באר שבע	אולשן יצחק	16	054-4299549		
פרטי	שרה כהן			באר שבע	אולשן יצחק	16	054-4299549		

1.8.3 בעלי עניין בקרקע**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	ויקטור רבינוביץ	26019		באר שבע	עבדת	12	08-6433048	08-6433048	victorr.arc@gmail.com

תכנון זמין
מונה הדפסה 6תכנון זמין
מונה הדפסה 6

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	ז'אנה (לאה) בובליל	1110		באר שבע	עגנון	36	08-6441170	08-6441170	negev- medidot@wa lla.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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**

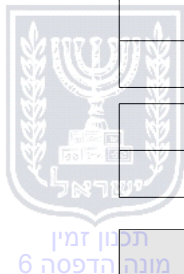
שינויים בהנחיות והוראות הבניה בתא שטח שמספרו 130A ברח' אולשן יצחק 16, שכ' ו', באר שבע.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- הגדלת זכויות בניה מסה"כ 158 מ"ר ל-191 מ"ר לפי סעיף 62א(א)(1)(א)(1) לחוק כמפורט להלן:
 - שטח עיקרי - מ-135 מ"ר ל-155 מ"ר.
 - שטחי שירות מ-23 מ"ר ל-36 מ"ר (חניה - 15 מ"ר, ממ"ד - 13 מ"ר ומחסן - 8 מ"ר).
- הגדלת תכסית קרקע ל-47% לפי סעיף 62א(א)(9).
- שינוי הבינוי הסטנדרטי לפי סעיף 62א(א)(5).
- שינוי וקביעת קווי בניין לפי סעיף 62א(א)(4).
- קביעת הוראות לעניין הריסת בניינים לפי סעיף 62א(א)(19).

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

	תאי שטח		יעוד
	130A		מגורים א'
	תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
	130A	מגורים א'	מבנה להריסה 2

**3.2 טבלת שטחים**

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'	245	100
סה"כ	245	100

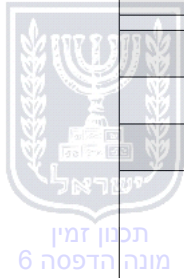
מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	245.56	מגורים א'
100	245.56	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי בתא שטח מס' 130A תותר: - הקמת ממ"ד בגודל 13 מ"ר בחזית האחורית של המגרש בקו בניין 0.0. - גג ממ"ד יהיה גג בטון שטוח ללא שימוש. אין לנצל את הגג בתור מרפסת שמש פתוחה. - ניקוזו יהיה לכיוון המגרש. חומרי גמר של ממ"ד יהיו בהתאם לבית הקיים. - תוספת בניה בקומה א' כמסומן בנספח בינוי. - הקמת מחסן כחלק בלתי נפרד מהבית בחזית האחורית כמסומן בנספח בינוי. - 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. ניקוז הגג יהיה לכיוון המגרש בלבד. - למחסן יהיה פתח יציאה לחצר. - תותר הקמת סככת רכב בקירוי קל ללא קירות ודלתות בשטח של 15.0 מ"ר. - ניקוז גג החניה יהיה לתוך תחומי המגרש - הסככה תיבנה מחומרים קלים כגון: עץ, מתכת, איסכורית. - גגות: - גובה מקס' למבנה עם גג רעפים - 8.5 מ'. - הגובה יימדד ממפלס הכניסה. - ניקוזו יהיה לתחומי המגרש.



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)	תאי שטח	יעוד			
						מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							
						קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות
(2)	(2)	(2)	(2)	2	8.5	1	47	78	191		36 (1)	155	246	130A	מגורים אי'

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) חניה- 15 מ"ר, ממ"ד- 13 מ"ר ומחסן- 8 מ"ר..

(2) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

- א. היתר בניה יוצאו ע"י הועדה המקומית על פי תכנית זו.
- ב. היתר לתוספת בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.
- ג. 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.
- ד. תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסת המבנים המסומנים להריסה בתשריט.

6.2

חניה

החניה תהיה בתחומי המגרש ובהתאם לתקן חניה של עיריית 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 השלישיות לחוק.

6.5

הפקעות לצרכי ציבור

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965, יופקעו ע"י 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

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו- 3 שנים לאחר אישור התוכנית.

