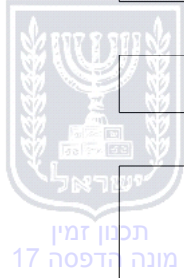


**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 605-0516765**

**מגורים רח' מבצע חירם 5, שכ' ו' 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

התכנית מאפשרת תוספת בניה במגרש מס' 111 ברחוב מבצע חירם 5, שכונה ו'



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

1.1 שם התכנית שם התכנית מגורים רח' מבצע חירם 5, שכל'ו באר שבע

ומספר התכנית

605-0516765

מספר התכנית

0.375 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 19, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5, 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



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי באר שבע

קואורדינאטה X 192803

קואורדינאטה Y 544396

### 1.5.2 תיאור מקום

רחוב מבצע חירם 5, שכונה ו'

### 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	5	

שכונה ו'

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38088	מוסדר	חלק	52	

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 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



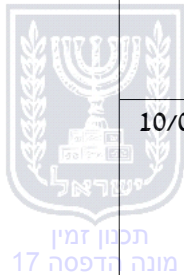
תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
10/03/1985	1606	3172	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5 / 03 / 128 / 20. הוראות תכנית 5 / 03 / 128 / 20 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	20 / 128 / 03 / 5
21/01/1988	691	3520	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5 / 03 / 128 / 22. הוראות תכנית 5 / 03 / 128 / 22 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	22 / 128 / 03 / 5
15/03/1982	1369	2795	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5 / 03 / 128 / 3 ממשיכות לחול.	שינוי	3 / 128 / 03 / 5
27/11/1969	705	1582	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ד / 645. הוראות תכנית ד / 645 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ד / 645

הערה לטבלה:

128/03.5 התכנית לא מופיע ברשימה של המערכת. סוג היחס "כפיפות" למספרי המגרשים



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יהודה ליכט				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יהודה ליכט		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב למיקום התוספות	07/06/2018	יהודה ליכט	06/06/2018	1	1: 100	מחייב חלקית	בינוי
לא		19/03/2018	יהודה ליכט	19/03/2018	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	אלה אלוש			באר שבע	(1)	111		08-6103614	
	פרטי	שמשון נסים אלוש			באר שבע	(1)	111		08-6103614	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מבצע חירם 111.

**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				רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה (1)				

(1) כתובת: התקוה 4.

**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	יהודה ליכט	38691		באר שבע	(1)	2	08-6434288	08-6103614	jorgelicht1513@gmail.com
מהנדס	מודד	אנדריי ריבינסקי	1110	נגב מדידות	באר שבע	עגנון	36	054-5237655		negev_medidot@walla.com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



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

התכנית מאפשרת תוספת בניה במגרש מס' 125 ברחוב מבצע חירם 5, שכונה ו'

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת סה"כ זכויות הבנייה מ- 187 מ"ר ל- 255.31 מ"ר לפי סעיף 62א (א) (1) (א) (1).
- שטח עיקרי: מ- 152 מ"ר ל- 220.31 מ"ר.
- שטח שירות: 35 מ"ר ללא שינוי (עבור סככת רכב 15 מ"ר, ממ"ד 12 מ"ר ומחסן 8 מ"ר).



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

2. שינוי וקביעת קוי בניין לפי סעיף 62א (א) (4).
3. שינוי תכנית מירבית לפי סעיף 62א (א) (9)
4. שינוי הוראות בדבר בניין לפי סעיף 62א (א) (5)
5. קביעת הוראות להריסה לפי סעיף 62א (א) (19)

## 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים א'	125	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה 2	מגורים א'	125



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	420	100
סה"כ	420	100

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	374.97	מגורים א'
100	374.97	סה"כ



**4. יעודי קרקע ושימושים**

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	
הוראות	4.1.2
הוראות בנין	א
	<p>1. תותר תוספת בניה של 68.31 מ"ר לשטח עיקרי. -----.</p> <p>2. תותר הקמת מחסן חיצוני בשטח שלא יעלה על 8 מ"ר בחומרים זהים למבנה המקורי וגובה פנים מירבי של 2.5 מטר. ---.</p> <p>3. תותר הקמת סככת רכב עם קירוי קל ללא קירות, למקום חניה, בשטח 15 מ"ר, בקווי בנין קדמי וצדדי 0.0, גובה פנים לא יעלה מעל 2.5 מטר</p> <p>4. גימור התוספות יהיה מתואם לבית הקיים ובמידה ויהיה חיפוי, יחופה הבית כולו. התכנית מאפשרת גמישות במיקום וגודל הפתחים.</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	שימוש	יעוד
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות				
קדמי (4)	אחורי (4)	צידי-ימני (4)	צידי-שמאלי (4)	מעל הכניסה הקובעת (2)	5.5 (3)	1	45 (2)	220.31	35 (1)	379.18	125	מגורים אי' מגורים

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המוצג. 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) סככת רכב 15 מ"ר, 8 מ"ר מחסן, 12 מ"ר ממ"ד.

(2) 169 מ"ר

כולל סככת רכב 15 מ"ר, 8 מ"ר מחסן, 12 מ"ר ממ"ד.

(3)

(4) כמסומן נתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

## 6. הוראות נוספות

6.1

### תנאים למתן היתרי בניה

1. היתר הבניה תינתן ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.
2. היתר לתוספות בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413
3. היתר הבניה תינתן לאחר הריסת המבנים המסומנים להריסה בתשריט

6.2

### חניה

החניה תתוכנן בתחום המגרש ועפ"י תקן החניה הארצי התקף בעת הוצאת היתר בניה

6.3

### חשמל

כל מערכת התשתית תתואם עם הרשויות המוסמכות.  
 חשמל:  
 הוראות בינוי ופיתוח  
 רשת הספקת החשמל תהיה עפ"י דרישות חברת החשמל. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי החשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.

סוג קו החשמל	מרחק מתיל חיצוני מרחק מציר הקו
קו חשמל מתח נמוך 3 מ' 3.50 מ'	
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו 5 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 מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל, מחוז הדרום. אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלה לאחר קבלת אישור מהגורמים המוסמכים בחברת החשמל וברשויות המוסמכות על פי כל דין.

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 פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור ? יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

6.5

### בניה ירוקה

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.

## 7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ביצוע התכנית	מיד לאחר אישורה

## 7.2 מימוש התכנית

מתאריך אישור התכנית עד 5 שנים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17