

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 605-0616102

מגורים ברח' העלייה 42/1, שכ' ה', באר שבע

מחוז

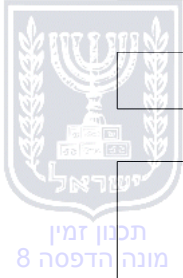
דרום

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' 62 המיועד לאזור מגורים ונמצא ברח' העלייה 42/1, שכל ה', באר שבע. על המגרש קיימים שני בתי מגורים עם קיר משותף.

- התכנית המוצעת מאפשרת את השינויים הבאים:
- הגדלת זכויות למטרה שטחים עיקריים ושטחי שירות.
  - קביעת קווי בניין.
  - הגדלת תכסית קרקע מרבית.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

# 1. זיהוי וסיווג התכנית

**1.1 שם התכנית ומספר התכנית** שם התכנית: מגורים ברח' העלייה 42/1, שכל ה', באר שבע

מספר התכנית: 605-0616102

**1.2 שטח התכנית** 0.577 דונם

**1.4 סיווג התכנית** סוג התכנית: תכנית מפורטת

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 (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	179120
קואורדינאטה Y	573750

### 1.5.2 תיאור מקום

תחום התכנית נמצא ברח' העלייה 42/1, שכל ה', 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	העליה	42	

שכונה ה'

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38069	מוסדר	חלק	14	

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
32 /160 /03 /5	62

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
23/05/1991	2579	3880	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5 / 03 / 160 / 32 ממשיכות לחול.	שינוי	32 / 160 / 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			ויקטור רבינוביץ				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ויקטור רבינוביץ		1	1:250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		10:54 01/01/2019	ויקטור רבינוביץ	31/12/2019	1	1:250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

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 8

**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	שמרית גבריאל			באר שבע	העליה	42	052-3127835		
	פרטי	חן חורי			באר שבע	העליה	42	052-3127835		
	פרטי	טובי תומר סבג			באר שבע	העליה	42	052-3127835		
	פרטי	שי מנחם סבג			באר שבע	העליה	42	052-3127835		

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	שמרית גבריאל			באר שבע	העליה	42 א	052-3127835		
פרטי	חן חורי			באר שבע	העליה	42	052-3127835		
פרטי	טובי תומר סבג			באר שבע	העליה	42	052-3127835		
פרטי	שי מנחם סבג			באר שבע	העליה	42	052-3127835		

**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
מודד מוסמך	מודד	רמי בכרייה	1184		באר שבע	פלדברג שמואל	64	050-3399033		rbk033@walla.com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

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 בזכויות והנחיות בניה לבית מס' 42/1 ברח' העלייה, שכ' ה', באר שבע.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. הגדלת סה"כ הזכויות בנייה מ-480 מ"ר ל-515.5 מ"ר לפי סעיף 62א(א1)(א)(1),  
- שטח עיקרי: מ-289.0 מ"ר ל-324.5 מ"ר (עבור דירה מס' 42/1 מ-144.5 מ"ר ל-180.0 מ"ר, דירה מס' 42/2 ללא שינוי 144.5 מ"ר).
- שטחי שירות מעל הכניסה הקובעת: מ-16.0 מ"ר ל-70.0 מ"ר, לכל בית מ-8.0 מ"ר ל-35.0 מ"ר (עבור מחסן-8.0 מ"ר, ממ"ד-12.0 מ"ר וסככת רכב-15.0 מ"ר).
- שטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת ללא שינוי סה"כ 121.0 מ"ר. לכל בית 60.5 מ"ר עבור מרתף.
2. קביעת קווי בניין לפי סעיף 62א(א)(4).
3. שינוי תכנית מרבית לפי סעיף 62א(א)(9).
4. שינוי הוראות בינוי לפי סעיף 62א(א)(5).
5. קביעת הוראות לעניין הריסת מבנים לפי סעיף 62א(א)(19).

תכנון זמין  
מונה הדפסה 8תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	62
סימון בתשריט	יעוד
מבנה להריסה 2	מגורים א'
תאי שטח כפופים	תאי שטח
62	62

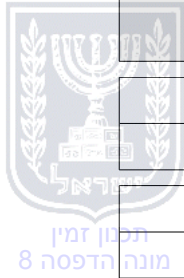
#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'	578	100
סה"כ	578	100

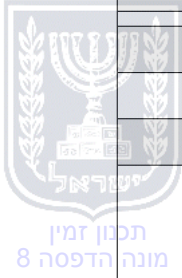
##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	576.57	100
סה"כ	576.57	100



**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>בבית מס' 42/1 תותר :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. הקמת מבנה בן שתי קומות.</li> <li>2. הקמת ממ"ד לפי הנחיות הג"א כחלק בלתי נפרד מהמבנה.</li> <li>3. הקמת מחסן בחצר האחורית בקווי בניין המסומנים בתשריט לפי היתר מאושר. <ul style="list-style-type: none"> <li>- המחסן יהיה בנוי מחומרי גמר של המבנה העיקרי או עשוי מחומרים קלים.</li> <li>- גובה המחסן לא יעלה על 2.20 מ' פנימי ו-2.50 מ' חיצוני.</li> <li>- ניקוז הגג יהיה לכיוון המגרש בלבד.</li> <li>- למחסן יהיה פתח יציאה לחצר.</li> </ul> </li> <li>4. תותר הקמת סככת רכב בקירוי קל ללא קירות ודלתות בשטח של 15.0 מ"ר. <ul style="list-style-type: none"> <li>- ניקוז גג החניה יהיה לתוך תחומי המגרש.</li> <li>- הסככה תיבנה מחומרים קלים כגון: עץ, מתכת, איסכורית.</li> </ul> </li> </ol> <p>בבית מס' 42/2 תותר :</p> <p>- הקמת בית מגורים לפי תכנית תקפה ובהתאם לטבלת הזכויות.</p> <p>עיצוב :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. גמר תוספות יהיה לפי הרוח עיצובית של המבנה הקיים.</li> <li>2. חומר גמר של תוספות - טיח או כל חומר עמיד (חיפוי אבן וכו'.....) או שילוב ביניהם. חומרי גמר של ממ"ד יהיו בהתאם לבית הקיים.</li> </ol>



## 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)	בניין / מקום	תאי שטח	יעוד		
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה	גודל מגרש כלי
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	(4) 8.5	1	(3) 47	275.5	(2) 60.5		(1) 35	180	578	1 דירה	62 מגורים א'
(5)	(5)	(5)	(5)	1	1	(4) 8.5	1	(3) 47	240	(2) 60.5		(1) 35	144.5	578	2 דירה	62 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

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) שטחי השירות כוללים: חניה- 15 מ"ר, מחסן- 8 מ"ר וממ"ד- 12 מ"ר.
- (2) עבור מרתף.
- (3) 35% + שטחי שירות.
- (4) גג משופע יהיה 8.5 מ', גובה מקסי' לגג שטוח- 7 מ'.
- (5) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

## 6. הוראות נוספות

6.1

### תנאים למתן היתרי בניה

- א. היתר בניה יינתנו ע"י הוועדה המקומית על פי תכנית זו לאחר אישורה.  
 ב. היתר לתוספות הבניה למבנה קיים 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. היתרי הבנייה יינתנו לאחר הריסת המבנים המסומנים להריסה בתחומי התכנית.

6.2

### חניה

החניה תהיה בתחומי המגרש ובהתאם לתקן חניה של עיריית ב"ש התקף בעת מתן היתר בנייה.

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 התוספת השלישית לחוק.

## 7. ביצוע התכנית

7.1

### שלבי ביצוע

7.2

### מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התכנית - 5 שנים מיום אישורה.