

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 605-0334854

מגורים ברח' אבן עזרא 50, שכ' ד', באר שבע

מחוז

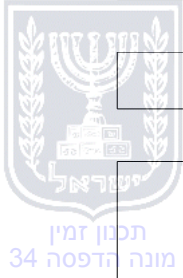
דרום

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 מגרש מס' 2214 המיועד לאזור מגורים א' ונמצא ברח' אבן עזרא 50 שכל' ד', באר שבע. במגרש קיימים שני בתי מגורים חד-משפחתיים עם קיר משותף, מספרי הבתים: 48 ו 50. התכנית מוצעת מאפשרת לבית מס' 50 המסומן כהנחיות מיוחדות" הגדלת זכויות, שינוי בינוי סטנדרטי. בית מס' 48 נשאר ללא שינויים לפי תכנית התקפה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

מגורים ברח' אבן עזרא 50, שכל' ד', באר שבע

מספר התכנית 605-0334854

1.2 שטח התכנית

0.560 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) (19), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (9), 62 א (א) (1) (1) (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 179422  
 קואורדינאטה Y 575495

### 1.5.2 תיאור מקום

מקום התכנית בשכ' ד', רח' אבן עזרה 50, 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	אבן עזרא	50	

שכונה ד

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38089	מוסדר	חלק	85	

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 34



תכנון זמין  
 מונה הדפסה 34



תכנון זמין  
 מונה הדפסה 34

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
5 / 03 / 155 / 6 א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5 / 03 / 155 / 6 א ממשיכות לחול.	3023	1482	09/02/1984
5 / 02 / 102 / 155	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5 / 02 / 102 / 155 ממשיכות לחול.	6193	2244	26/01/2011
7 / 04 / 4	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7 / 04 / 4 ממשיכות לחול.	0		29/12/1976



**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	ומחייב לגבי מיקום התוספות	14: 11 08/04/2019	נטליה ליפובצקי	03/04/2019		1: 250	מנחה	בינוי
לא		14: 18 08/04/2019	נטליה ליפובצקי	31/05/2018		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	סופיה יוריקין			באר שבע	אבן עזרא	50	054-6804652		

**1.8.2 יזם****1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

**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	08-6235163		N_liparch@0 12.net.il
מודד מוסמך	מודד	גולן אזוט	1331		באר שבע	מרכז הנגב	19	08-6499959	08-6497574	azutar@netvi sion.net.il

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34

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 זכויות בניה במגרש מס' 2214 לבית מס' 50 ברח' אבן עזרא בשכ' ד' באר-שבע.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת זכויות בנייה.
2. שינוי קווי בניין.
3. קביעת תכסית.
4. שינוי הבינוי הסטנדרטי.
5. קביעת הוראות להריסת מבנים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	2214
סימון בתשריט הנחיות מיוחדות	יעוד
תאי שטח כפופים	2214
מגורים א'	

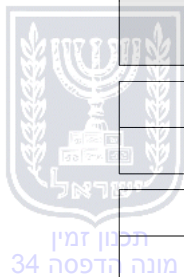
#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים קומה אחת	560	100
סה"כ	560	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	560.02	100
סה"כ	560.02	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>במגרש קיימים 2 בתים חד-משפחתיים עם קיר משותף בעלי קומה אחת מס' בתים 48, 50. לבית תכנון זמין מונה הדפסה 34</p> <p>מס' 50 (המסומן בתשריט כהנחיות מיוחדות) תותר:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>הוספת בניה בקומת קרקע בחזיתות קדמית, צדדית ואחורית כמסומן בתשריט.</li> <li>בניית ממ"ד כחלק מהבית בתוך קווי הבניין.</li> <li>בניית גגון בחזית קדמית של הבית בגודל של עד 7 מ"ר.</li> <li>הקמת מחסן בגבול האחורי של המגרש, בשטח מרבי של 8 מ"ר. קווי בנין עבור מחסן - 0; 0 מ' אחורי וצדדי. גובה פנימי של מחסן לא יעלה על 2.20 מ'.</li> <li>תותר בניית מצללה עשויה מחומרים קלים (מתכת או עץ) מיקום וקווי בניין בהתאם למסומן בתשריט.</li> <li>בניית סככה מעל חניה בגודל עד 30 מ"ר ללא קירות. מיקום סככת רכב יהיה בחזית המגרש, בקווי בנין - 0; 0 מ' קדמי וצדדי.</li> </ol> <p>בקשות להיתרי בניה תוקף 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> <p>בית מס' 48 נשאר ללא שינוי לפי תכניות התקפות.</p>
ב	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>חומר גמר של תוספות - כל חומר עמיד (חיפוי אבן טבעית או מלאכותית, וכו'...) או שילוב ביניהם בהתאם לבית הקיים. ובמידה ויהיה חיפוי יחופה הבית כולו.</li> <li>גג יהיה גג רעפים או גג בטון שטוח או שילוב ביניהם.</li> </ol>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34

## 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				
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי	מגורים א'
(4)	(4)	(4)	(4)	1	364			(2) 107	(1) 257	560	2214

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 כולל: לבית מס' 50 - 145 מ"ר, לבית מס' 48 - 112 מ"ר (ללא שינוי 20% לפי תכנית התקפה).

(2) שטח שרות כולל:

לבית מס' 50: סככת חניה - 30 מ"ר, מחסן - 8 מ"ר, ממ"ד - 12 מ"ר, גגון - עד 7 מ"ר (סה"כ 57 מ"ר).

לבית מס' 48: סככת חניה - עד 30 מ"ר, מחסן - 8 מ"ר, ממ"ד - 12 מ"ר (סה"כ 50 מ"ר).

(3) לבית מס' 50 - 202 מ"ר ולבית מס' 48 - 162 מ"ר ( ללא שינוי לפי תכנית התקפה).

(4) קווי בניין - כמסומן בתשריט.



**6. הוראות נוספות**

<p><b>6.1 תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>1. היתרי בניה יינתנו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.                  2. היתרי בניה יינתנו לאחר הריסתה בפועל של בניה המסומנת להריסה בתשריט.                  3. היתר לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.                  4. תנאי למתן היתרי 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.</p>	<p><b>6.1</b></p>
<p><b>6.2 היטל השבחה</b></p> <p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספות השלישית לחוק.</p>	<p><b>6.2</b></p>
<p><b>6.3 חניה</b></p> <p>חניה תתוכנן בתחום המגרש עפ"י תקן החניה התקף לעת הוצאת היתרי הבניה.</p>	<p><b>6.3</b></p>
<p><b>6.4 תשתיות</b></p> <p>א. שרותים הנדסיים                  ביוב, ניקוז, אספקת מים, תקשורת וכד' יתוכננו ויבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס העיר באר-שבע. יחול איסור בניה מעל לקווי תשתית, וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י הבונה ועל חשבונו, בתאום עם הרשויות המוסמכות.                  ב. חשמל                  לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים מטה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה :</p> <p>1. קו חשמל מתח נמוך - מרחק מתיל קיצוני 3 מ', מרחק מציר הקו 3.5 מ'.                  2. קו חשמל מתח גבוה (22 ק"ו) - מרחק מתיל קיצוני 5 מ', מרחק מציר הקו 6.                  3. קו חשמל מתח עליון (161 ק"ו) (קיים או מוצע) - מרחק מציר הקו 20 מ'.                  4. קו חשמל מתח עליון (400 ק"ו) (קיים או מוצע) - מרחק מציר הקו 35 מ'.                  אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק הקטן מ 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל - מחוז דרום.</p>	<p><b>6.4</b></p>
<p><b>6.5 פיקוד העורף</b></p> <p>תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	<p><b>6.5</b></p>
<p><b>6.6 הפקעות לצרכי ציבור</b></p> <p>מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965, יופקעו על ידי הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור - יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.</p>	<p><b>6.6</b></p>

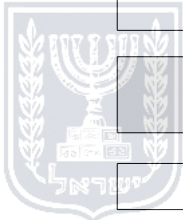
**7. ביצוע התכנית**

## 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.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34