

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 605-0334136

מגורים ברח"מבצע חורב 26, 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 116 המיועד למגורים אי הנמצא ברח' מבצע חורב 26, שכי'ו, באר שבע. במגרש קיים בית מגורים חד משפחתי על עמודים.  
תכנית המוצעת מאפשרת שינויים הבאים:  
- סגירת קומת העמודים למטרת מגורים.  
- שינוי בקווי בניין בהתאם לבנייה קיימת.  
- הגדלת אחוזי בנייה עבור שטח עיקרי ושטחי שירות.  
- הנחיות לעיצוב אדריכלי.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית מגורים ברח"מבצע חורב 26, שכי ו', באר שבע

מספר התכנית 605-0334136

1.2 שטח התכנית 0.421 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) (4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (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	179509
קואורדינאטה Y	574522

### 1.5.2 תיאור מקום

שכ' 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	מבצע חורב	26	

שכונה ו'

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38088	מוסדר	חלק	28	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

### 1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
38088	38061 חלק 4 חלק 5

### 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 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
20 / 03 / 5 / 128	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5 / 03 / 128 / 20 ממשיכות לחול.	3172	1606	10/03/1985
22 / 03 / 5 / 128	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5 / 03 / 128 / 22 ממשיכות לחול.	3520	691	21/01/1988
3 / 03 / 5 / 128	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5 / 03 / 128 / 3 ממשיכות לחול.	2795	1369	15/03/1982
155 / 02 / 02 / 5	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5 / 02 / 155 / 102. הוראות תכנית 5 / 02 / 155 / 102 תחולנה על תכנית זו.	6193	2244	26/01/2011
645 / ד	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ד / 645 ממשיכות לחול.	1582	705	27/11/1969



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			טטיאנה אושקוב				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		טטיאנה אושקוב		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		06: 53 09/06/2019	טטיאנה אושקוב	06/03/2019	1	1: 250	מחייב חלקית	בינוי
לא		06: 54 09/06/2019	טטיאנה אושקוב	22/09/2016	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	נורית קדוש			באר שבע	מבצע חורב	26	054-9990178	073-7255846	orikad@hotmail.com

**1.8.2 יזם**

**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
הנדסאי אדריכלות	עורך ראשי	טטיאנה אושקוב	46882		באר שבע	(1)	83	050-5757618	073-7255846	tanya.uskov a2013@gmail.com
מודד	מודד	רמי בכרייה	1184		באר שבע	שופמן גרשון (2)	1	08-6270083		rbk033@wall a.com

(1) כתובת : דירה 4.

(2) כתובת : דירה 3.

## 1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
מגורים א'	מגורים עם שטח בנייה עד 100%

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 בהנחיות ומגבלות הבנייה במגרש מס' 116, רח' מבצע חורב 26, שכו'ו, באר שבע.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת זכויות בנייה לפי סעיף 62א(א)(1)(1)(א).
2. שינוי וקביעת קווי בנין לפי סעיף 62א(א)(4).
3. הגדלת תכסית קרקע לפי סעיף 62א(א)(9).
4. שינוי הוראות בדבר בינוי לפי סעיף 62א(א)(5).





### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	116



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	421	100
סה"כ	421	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	418.97	100
סה"כ	418.97	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

## 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>לבית קיים חד משפחתי צמוד קרקע עם קומת עמודים מפולשת תותר:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- הגדלת שטחים עיקריים עבור סגירת קומת העמודים והגדלת שטח עיקרי בקומת קרקע וקומה א'.</li> <li>ע"י שמירה על קשר פנימי בין קומות.</li> <li>שטח בגובה מעל 2.20 מ' יחשב כשטח עיקרי ,</li> <li>הממ"ד בנוי כחלק מהבית בקומת עמודים לפי היתר בנייה.</li> <li>- קביעת קווי בניין עבור מחסן חיצוני וחנייה מקורה בקירוי קל.</li> <li>- שינוי קווי בניין לפי המסומן בתשריט ובהתאם למצב קיים בשטח.</li> <li>- הקמת מחסן חיצוני בגבול האחורי של מגרש. בהתאם לקווי בניין המסומנים בתשריט בגודל מירבי של עד 8 מ"ר, גובה פנימי של המחסן לא יעלה על 2.20 מ' וחיצוני עד 2.50 מ', לא יותרו פתחים לכוון השכן ושיפוע הגג והניקוז יהיו לכוון המגרש בלבד.</li> <li>- הקמת סככת חנייה בגודל מירבי של עד 15 מ"ר מקונסטרוקציה וקירוי קל, ללא קירות, שיפועי הקירוי והניקוז יהיו לכוון המגרש בלבד. גובה פנימי לא יעלה על 2,20 מ', יותר הקמת שער שיפתח לכוון המגרש בלבד.</li> </ul>
ב	<p><b>גגות</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- גובה מירבי של הגג שטוח לא יעלה על 7.50 מ'.</li> <li>- הגג יהיה גג שטוח מחומרים קשיחים, ניקוזו לכוון המגרש.</li> </ul>
ג	<p><b>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</b></p> <p>גדרות יהיו בהתאם להנחיות התקפות בעת מתן היתר בנייה.</p>
ד	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- חומר גמר של התוספת בנייה יתואם עם הבית הקיים ויהיה טיח או כל חומר גמר אחר עמיד (חיפוי אבן וכו') או שילוב ביניהם לשביעת רצון מהנדס העיר.</li> </ul>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

## 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	
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני					מ"ר	סה"כ שטחי בניה					מעל הכניסה הקובעת
				שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי								
(3)	(3)	(3)	(3)	2	7.5 (2)	1	44.26	277.95	31.36 (1)	246.59	421	116	מגורים	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) 15 מ"ר עבור חניה מקורה, 8.36 מ"ר מקלט קיים לפי היתר בניה ו 8 מ"ר מחסן חימום.

(2) גובה מירבי של גג שטוח לא יעלה על 7.50 מטר.

(3) לפי המסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

**6. הוראות נוספות**

**6.1 תנאים למתן היתרי בניה**

6.1.1 היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.  
 6.1.2 היתר לתוספת בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות התקן ישראלי ת"י 413.אנו עומד בקנה אחד עם הוראות התמ"א כאמור לעיל.

**6.2 חניה**

6.2.1 החניה תהיה לפי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.

**6.3 פיקוד העורף**

תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

**6.4 תשתיות**

א. שרותים הנדסיים  
 ביוב ניקוז ואספקת מים 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 בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה :

סוג קו חשמל	מרחק מתיל קיצוני	מרחק מציר הקו
קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'
קו חשמל מתח גבוה 22	5 מ'	6 מ'
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)		20 מ'
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)		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.

**6.5 הפקעות לצרכי ציבור**

מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור, כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור-יפעלו לפי הנחיות היעץ המשפטי לממשלה.

**6.6 היטל השבחה**

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספות השלישית לחוק.

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

## 7.2 מימוש התכנית

תכנית זו תבוצע תוך 5 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15