

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 605-0717975

מגורים ברח' אמירה בלייברג 29, בשכ' כלניות, ב"ש

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 תא השטח מס' 525, המיועד לאיזור מגורים א' ונמצא ברח' אמירה בליברג 29, שכי כלניות, באר-שבע. התכנית המוצעת מאפשרת לתא שטח שמספרו 525, הגדלת זכויות בנייה ותכסית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

מגורים ברח' אמירה בלייברג 29, בשכ' כלניות, ב"ש

שם התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

605-0717975

מספר התכנית

0.493 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת  
לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית  
מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (9), 62א (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

176900 קואורדינאטה X

575475 קואורדינאטה Y

### 1.5.2 תיאור מקום

רח' אמירה בלייברג 29, שכי' כלניות, ב"ש

### 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 |      | 29       |       |

שכונה כלניות

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 100622   | מוסדר   | חלק           | 224                 |                   |

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 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

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

| תאריך      | מס' עמוד בילקוט פרסומים | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס  | סוג יחס | מספר תכנית מאושרת |
|------------|-------------------------|--------------------|--|---------|-------------------|
| 14/11/2012 | 871                     | 6496               | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 222 /03 /5 ממשיכות לחול. | שינוי   | 222 /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                  |                |                   | נינה מז'רובסקי |             |                   |          | מחייב | הוראות התכנית  |
| לא                  | תשריט מצב מוצע |                   | נינה מז'רובסקי |             | 1                 | 1: 250   | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| לא                  |                | 11: 08 01/06/2020 | נינה מז'רובסקי | 01/06/2020  | 1                 | 1: 250   | רקע   | מצב מאושר      |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

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 12

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

**1.8.1 מגיש התכנית**

| מקצוע/<br>תואר | סוג  | שם              | מספר<br>רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|------|-----------------|---------------|----------|------|------|-----|-------|-----|-------|
|                | פרטי | סלימאן אבו האני |               |          | רהט  | (1)  | 25  |       |     |       |

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: שכונה 7, בית 25, רהט.

**1.8.2 יזם**

| סוג  | שם              | מספר<br>רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|------|-----------------|---------------|----------|------|------|-----|-------|-----|-------|
| פרטי | סלימאן אבו האני |               |          | רהט  | (1)  | 25  |       |     |       |

(1) כתובת: שכונה 7, בית 25, רהט.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

| מקצוע/<br>תואר | סוג       | שם             | מספר<br>רשיון | שם תאגיד          | ישוב    | רחוב                 | בית | טלפון       | פקס | דוא"ל                |
|----------------|-----------|----------------|---------------|-------------------|---------|----------------------|-----|-------------|-----|----------------------|
|                | עורך ראשי | נינה מז'רובסקי | ה/48613       | נובאס<br>אדריכלות | באר שבע | הרב גבאי<br>מנחם (1) | 30  | 054-7698778 |     | novas.arch@gmail.com |
| מודד<br>מוסמך  | מודד      | ראמי אבו ריא   | 1251          | חוצה נגב בע"מ     | באר שבע | שד רגר<br>יצחק (2)   | 37  | 050-3339991 |     | hotnegev@gmail.com   |

(1) כתובת: הרב גבאי מנחם 30, ב"ש.

(2) כתובת: שד' רגר יצחק 28/37, ב"ש.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

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 וזכויות בניה בתא שטח שמספרו 525 ברח' אמירה בלייברג 29, שכי כלניות, ב"ש.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת זכויות בנייה לפי סעיף בחוק 62א (א) (1) (א) (1)

2. הגדלת זכויות תכסית לפי סעיף בחוק 62א(א)9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד      | תאי שטח |
|-----------|---------|
| מגורים א' | 525     |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

| יעוד      | מ"ר    | אחוזים |
|-----------|--------|--------|
| מגורים א' | 493.13 | 100    |
| סה"כ      | 493.13 | 100    |

##### מצב מוצע

| יעוד      | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|-----------|-----------|--------------|
| מגורים א' | 493.13    | 100          |
| סה"כ      | 493.13    | 100          |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

## 4. יעודי קרקע ושימושים

| 4.1   | מגורים א'   |
|-------|---|
| 4.1.1 | שימושים   |
|       | מגורים א'   |
| 4.1.2 | הוראות  |
| א     | <p><b>אזריכלות</b></p> <p>1. תותר בניה של עד 2 קומות בגובה מירבי עד 7.5 מ' עד פני הבטון של גג העליון. המדידה צהייה תכנון זמין מונה הדפסה 12</p> <p>ממפלס 0.00 הקבוע של הבנין.</p> <p>2. מחסן: בכל יחידת דיור ניתן לבנות מחסן אחד, בשטח של עד 8 מ"ר על פי הדרישות הבאות:</p> <p>א. מחסן נפרד מהבית- יבנה צמוד לקו המגרד הצידי בהמשך לחנייה או במרחק מקסימלי של:</p> <p>1.5 מ' ממנה, או בקו ביניים צדדי ו/או אחורי 0.0 מ', לא תותר הקמת מחסנים בקו בנין 0.0 לכיוון שצ"פ או שטח ציבורי אחר. קו הבניין, לכיוון שצ"פ ו/או שטח ציבורי אחר. ב. במחסנים שיבנו בקו בניין צדדי או אחורי, 0.0 מ' לא יותר ניקוז הגג לכיוון המגרשים השכנים. המחסן יהיה בנוי מחומר הגמר של המבנה העיקרי ובאישור מהנדס העיר. ג. מחסן צמוד לבית- ייבנה כחלק בלתי נפרד ממנו ומחומרי הגמר של המבנה העיקרי. ד. גובה מחסן נפרד מהבית לא יעלה על 2.20 מ' נטו. הכניסה למחסן תהיה מבחוץ או מהחנייה ובשום מקרה לא מתוך הבית. חריגה מהוראות אלו תהווה סטייה ניכרת לתכנית לא תותר בניית מחסן נוסף בשטח המגרש.</p> <p>3. חומרי גמר: חומר גמר קירות חיצוניים: טיח צבעוני שלא יפחת מ 70% משטח מעטפת המבנה בגוונים שיתואמו עם מהנדס העיר. ביתר מעטפת המבנה ניתן להשתמש בחומר אחר בתאום עם מהנדס העיר. לא יותר חיפוי קרמיקה.</p> <p>4. חזיתות: תכנון החזיתות הקדמיות של מגרשי המגורים תהיה תוך התייחסות והפנייה לכוון של הדרכים הראשיות.</p> |
| ב     | <p><b>מרתפים</b></p> <p>תותר בניית מרתף (עד 80 מ"ר בבתים צמודי קרקע ובבתים עם הוראות מיוחדות ועד 60 מ"ר במקבצי מגורים צמודי קרקע) בתוך קונטור של קומת הקרקע.</p>  |
| ג     | <p><b>גגות</b></p> <p>לא תותר בניית גגות רעפים או מרזבים גלויים.</p>  |
| ד     | <p><b>חניה</b></p> <p>בכל יחידה תותר חניה מקורה בשטח של עד 30 מ"ר ובגובה שלא יעלה על 2.3 מ' נטו מפני מפלס החניה. שטח זה מיועד לחניה בלבד.</p> <p>1. רוחב החניה בחזית הפונה לרחוב לא יעלה על 3 מטר</p> <p>2. קרוי החניה יהיה מחומר קל עם שיפוע מינימלי כדי לאפשר ניקוזו. הקרוי יהיה נסתר בתוך מסגרת היקפית שלא תעלה על 30 ס"מ. בתוך המסגרת ההקיפית ניתן גם לבנות גג מבטון.</p> <p>3. עיצוב ומיקום הסככה יותאם לחזית המגרש ויהיה על פי פרט סטנדרטי שיקבע בתכנית הבינוי והפיתוח שתוכן כתנאי להוצאת היתר בנייה.</p> <p>4. לא יותר ניקוז הגג לכיוון המגרשים השכנים.</p> <p>5. קו בנין קדמי של החניה יהיה 1.0 מ', קו בנין צידי יהיה 0.</p>  |

| 4.1 | מגורים א'  |
|-----|--|
|     | 6. יש חובה לבנות 2 חניות מקורות.   |
| ה   | <p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>הנחיות לפיתוח יהיו כפי שמפורט בתכנית הפיתוח הכוללת של הפלח. (ראה סעיף 6.1) תכנית הפיתוח יתיחס להיבטים:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. תשתיות, הגומחות ומתקני פינוי אשפה ישולבו בגדרות ובקירות התמך של המגרשים.</li> <li>2. מיכלי הגז לא יפנו לרחובות ויהיו מוסתרים בתוך המגרשים ו/או בתקנים מיוחדים</li> <li>3. גמר הקירות והגדרות הפונים לדרכים ולשבילים ולשצ"פים יהיו לפי פרט המחייב בתוכנית הבינוי והפיתוח.</li> </ol> |
| ו   | <p><b>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</b></p> <p>הגדרות תיבנינה בחיפוי אבן, ע"פ פרט סטנדרטי שיאושר בתכנית הפיתוח שתוגש כתנאי להוצאת היתר בניה. גובה מקסימלי של קיר גדר לא יעלה על 1.10 מ' של החצר של המגרש ולא יותר מ- 2.10 מ' ממפלס הרחוב.</p>  |
| ז   | <p><b>קולטי שמש על הגג</b></p> <p>-קולטי השמש ודודי המים יהיו מוסתרים וישולבו כחלק מעיצוב המבנה.<br/>         -גובה קולטי השמש לא יעלה על 1.5מ' מהרום המירבי של הבנין.<br/>         -מערכת מיזוג האויר תוגש כחלק מהבקשה להיתר בניה. יחידות מיזוג האויר שיותקנו על גבי קירות המבנה יוסתרו על ידי מסתורים בהתאם לעיצוב המבנה.<br/>         - לא תותר התקנת מזגני חלון על קירות המבנה.</p>  |



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| קו בנין<br>(מטר) | מספר קומות |       |                |            |                          | גובה<br>מבנה- מעל<br>הכניסה<br>הקובעת<br>(מטר) | צפיפות<br>יה"ד<br>לדונם | מספר<br>יה"ד | תכסית<br>(% מתא<br>שטח) | שטחי בניה<br>(מ"ר)      |                   |        |                    | גודל מגרש<br>(מ"ר) | תאי שטח | יעוד      |
|------------------|------------|-------|----------------|------------|--------------------------|--|-------------------------|--------------|-------------------------|-------------------------|-------------------|--------|--------------------|--------------------|---------|-----------|
|                  | קדמי       | אחורי | צידי-<br>שמאלי | צידי- ימני | מתחת<br>לכניסה<br>הקובעת |  |                         |              |                         | מעל<br>הכניסה<br>הקובעת | מעל הכניסה הקובעת |        | מתחת לכניסה הקובעת |                    |         |           |
|                  |            |       |                |            |                          |  |                         |              |                         |                         | עיקרי             | שרות   | עיקרי              | שרות               |         |           |
| 4                | 4          | 3     | 3              | 1          | 2                        | 7.5 (3)  | 2                       | 1            | 55                      | 80 (2)                  |                   | 70 (1) | 246                | 493                | 525     | 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  
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

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

(1) 70 מ"ר ליחידת דיור מתוכם 30 מ"ר לחניות מקורות בלבד ליח"ד אחת.

ממ"ד - 12 ממ"ד

מחסן - 8 מ"ר

חניה - 30 מ"ר

(2) לא ניתן לנייד זכויות בניה של המרתף לקומות אחרות..

(3) הגובה ימודד ממפלס ה 0.00 הקובע של הבית עד פני הבטון של הגג העליון..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

## 6. הוראות נוספות

|  |  |           |               |                  |                 |                             |                 |  |          |  |          |
|--|--|-----------|---------------|------------------|-----------------|-----------------------------|-----------------|--|----------|--|----------|
| <b>6.1 חניה</b>                          | החניה תהיה בתחום המגרש ועפ"י התקן התקף בעת מתן היתר בניה.  |           |               |                  |                 |                             |                 |  |          |  |          |
| <b>6.2 חלוקה ו/ או רישום</b>             | חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.  |           |               |                  |                 |                             |                 |  |          |  |          |
| <b>6.3 פיקוד העורף</b>                   | תמאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לתפרונות המיגון בתחום המגרש.  |           |               |                  |                 |                             |                 |  |          |  |          |
| <b>6.4 תנאים למתן היתרי בניה</b>         | היתרי בניה ינתנו רק על"י הוועדה המקומית ועפ"י תכנית זו ולאחר אישורה  |           |               |                  |                 |                             |                 |  |          |  |          |
| <b>6.5 תשתיות</b>                        | <p>א. שירותים הנדסיים</p> <p>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.</p> <p>ב. חשמל</p> <p>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 קרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.</p> <table border="1"> <tr> <td>מחזיר הקו</td> <td>מהתיל הקיצוני</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח נמוך</td> <td>3.00 מ' 3.50 מ'</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח גבוהה עד ק"י 22</td> <td>5.00 מ' 6.00 מ'</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח עליון 161 ק"י (קיים או מוצע)</td> <td>20.00 מ'</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח עליון 400 ק"י (קיים או מוצע)</td> <td>35.00 מ'</td> </tr> </table> <p>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.</p> | מחזיר הקו | מהתיל הקיצוני | קו חשמל מתח נמוך | 3.00 מ' 3.50 מ' | קו חשמל מתח גבוהה עד ק"י 22 | 5.00 מ' 6.00 מ' | קו חשמל מתח עליון 161 ק"י (קיים או מוצע) | 20.00 מ' | קו חשמל מתח עליון 400 ק"י (קיים או מוצע) | 35.00 מ' |
| מחזיר הקו                                | מהתיל הקיצוני  |           |               |                  |                 |                             |                 |  |          |  |          |
| קו חשמל מתח נמוך                         | 3.00 מ' 3.50 מ'  |           |               |                  |                 |                             |                 |  |          |  |          |
| קו חשמל מתח גבוהה עד ק"י 22              | 5.00 מ' 6.00 מ'  |           |               |                  |                 |                             |                 |  |          |  |          |
| קו חשמל מתח עליון 161 ק"י (קיים או מוצע) | 20.00 מ'   |           |               |                  |                 |                             |                 |  |          |  |          |
| קו חשמל מתח עליון 400 ק"י (קיים או מוצע) | 35.00 מ'   |           |               |                  |                 |                             |                 |  |          |  |          |
| <b>6.6 היטל השבחה</b>                    | הוועדה המקומית תטיל ותכבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספות השלישית לחוק.   |           |               |                  |                 |                             |                 |  |          |  |          |

## 7. ביצוע התכנית

|                         |   |
|-------------------------|---|
| <b>7.1 שלבי ביצוע</b>   |   |
| <b>7.2 מימוש התכנית</b> |   |
|                         | זמן משוער לביצוע צכניצ זו 3 שנים לאחר אישור התכנית. |