

הוראות התכנית

תכנית מס' 605-0723767

מגורים ברחוב שחל 33/2 שכ א באר שבע

דרום

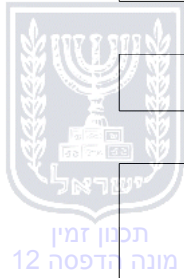
מחוז

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

התכנים קובעת קווי בניין חדשים ותוספת זכויות בנייה בכדי להתאים את המגורים לצרכי הדיירים לדירה 2 קומת קרקע במגרש הכולל 4 יח"ד ברחוב שחל מס' 33/2 שכונה א באר שבע .
קביעת תנאים לבניית מחסן.
הגדלת תכסית.



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

1.1 שם התכנית שם התכנית ומספר התכנית

מגורים ברחוב שחל 33/2 שכ א באר שבע

605-0723767

מספר התכנית

0.799 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) (16) (א) (1), 62 א (א) (19), 62 א (א) (4), 62 א (א) (9)

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

180225

קואורדינאטה Y

572650

1.5.2 תיאור מקום

מגורים ברחוב שחל 33/2 שכ א 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

שכונה

א

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38025	מוסדר	חלק	225	

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
8/107/03/5	101

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 12תכנון זמין
מונה הדפסה 12תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
155 /102 /02 /5	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5 /02 /102 ממשיכות לחול.	6193	2244	26/01/2011
45 /107 /03 /5	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5 /03 /107 ממשיכות לחול.	3120	293	08/11/1984
8 /107 /03 /5	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5 /03 /107 ממשיכות לחול.	1962	273	22/11/1973
2625 /מק/ 5	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5 /מק/ 2625 ממשיכות לחול.	6743	3430	26/01/2014



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				פוקרא ראיד			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		פוקרא ראיד		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 200	1	20/06/2019	פוקרא ראיד	14: 49 28/09/2019		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	20/06/2019	פוקרא ראיד	11: 56 01/08/2019		לא

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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	חסן אבו קוידר			באר שבע	השומר (1)	101	08-6235020	08-6235020	
	פרטי	סראס אבו קוידר			באר שבע	השומר (1)	101	08-6235020	08-6235020	
	פרטי	משה ליכטנברג			באר שבע	הדסה	90	073-7413619		
	פרטי	שרה ליכטנברג			באר שבע	הדסה	90	073-7413619		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מגרש 101 רחוב שחל 33/2.

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	דרך מצדה	6	08-6236704		

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	פוקרא ראיד		קווי הנדסה	באר שבע	יאיר	31	08-6235020		kavehandasa@gmail.com
	מודד	סלימאן קלים	1221		באר שבע	דרך מצדה	46			slamanklem@gmail.com

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

שינוי זכויות וקווי בנייה. שינוי לתכנית מס 5/מק/2625 במגרש 101, למגורים א בשכונה א באר שבע

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- הגדלת זכויות בנייה לפי סעיף 62א(א1)1(א)(1).
- קביעת קווי בניין לפי סעיף 62א(א)4
- הגדלת תכסית לפי סעיף 62א (א) 9
- הריסת מבנים לפי סעיף 62א(א)19



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

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

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	799	100
סה"כ	799	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	799.43	100
סה"כ	799.43	100

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	
הוראות	4.1.2
הוראות בינוי	א

במגרש מגורים 4 יח"ד תותר:

- 2 יח"ד לכל קומה סכה"כ 4 יח"ד

- קביעת זכויות בנייה בשטחים עיקריים ליח"ד 2 [שח"ל 33/2] בשטח של 200 מ"ר.

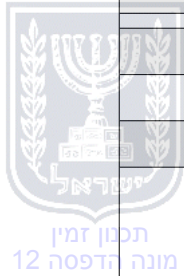
- קביעת אחוזי בנייה עיקרי לכל שאר יח"ד [שח"ל 33/1 - 33/3 - 33/4] בשטח של 119.85 מ"ר =] 15% .

- תוספת ממ"ד בגודל של 12.0 מ"ר לכל יח"ד עפ"י הוראות פיקוד העורף.

- בניית מחסן בגודל של 8 מ"ר לכל יח"ד עפ"י ציון מיקום בתשריט, עם קיר אטום לכיוון השכן למחסנים בקו בניין 0.0, כמו כן יהיה בנוי מאותו חומר גמר של המבנה. גובה המחסן לא יעלה על 2.2 מ' פנימי ו 2.5 מ' חיצוני, ניקוז הגג יהיה לכיוון המגרש.

- בניית מחסן 12 מ"ר עבור דייר מס 3 (33/3) בקו מגרש 0.0 בקו בנין אחורי מאושר ובנוי עפ"י היתר מס 4064 משנת 24/07/1968.

- ליח"ד 33/2 יהיה המחסן בתחום המבנה ולא תותר בניית מחסן חיצוני



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)			אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
				גודל מגרש כללי	מעל הכניסה הקובעת							סה"כ שטחי בניה			
					עיקרי	שרות									
מגורים א'	מגורים	101	799	559.5 (1)	84 (2)	643.5	80.5	49 (3)	4	10	2	(4)	(4)	(4)	(4)

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) 200 מ"ר ליחיד מס' 2 ו 119.85 מ"ר ליחיד 1,3,4.
- (2) שטח שרות כולל 12 מ"ר ממ"ד לכל יחיד ו 8 מ"ר מחסן ליחיד מס' [1,2,4] ו 12 מ"ר מחסן ליחיד מס' 3 עפ"י היתר מס 4064.
- (3) 29 % מתכסית יהיה לטובת יחיד 2.
- (4) לפי תשריט.

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

היתרי בניה יוצאו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.
 ב.תנאי למתן היתר בנייה יהיה הצגת פתרון אור ואווירור הדרושים.
 ג.היתר לתוספת הבנייה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.
 ד.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.
 ה.היתרי בניה יינתנו רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של המבנים המסומנים בתשריט להריסה השייכים לזום.
 ו הריסת הגדר לא תהווה תנאי למתן היתר בנייה, הגדר תיהרס לפי דרישת העירייה לצורך פיתוח השטח.

6.2

חניה

החנייה תהיה עפ"י התקן התקף בעת היתר בניה.

6.3

חשמל

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי משוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:

מרחק מציר הקו	מרחק מתיל חיצוני	סוג קו חשמל
3.5 מ' - 3 מ'	קו חשמל מתח נמוך	
6 מ' - 5 מ'	קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	
20 מ' - 20 מ'	קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)	
35 מ' - 35 מ'	קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)	

אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ - 2 מ' מכבלים אלה.
 אין לחפור מעל כבלים חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל.

6.4

ביוב

אספקת מים, ביוב ניקוז ומיתקנים לאיסוף אשפה יבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס העיר ומשרד הבריאות, ובתאום עם הרשויות המוסמכות.

6.5

פיקוד העורף

עפ"י התקנות ובהתאם להנחיות הג"א.

6.6

הפקעות לצרכי ציבור

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור ע"פ סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, יופקעו ע"י הועדה המקומית ויירשמו על שם רשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור - יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה".

6.7

היטל השבחה

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

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	לי"ר	

7.2 מימוש התכנית

תכנית זו תבוצע תוך 5 שנים מיום אישורה.

