

הוראות התכנית

תכנית מס' 605-0668756

מגורים במגרש 138, רח' עמוס ירקוני 9/9, שכ' ו', באר שבע



מחוז
מרחב תכנון מקומי
סוג תכנית

דרום
באר שבע
תכנית מפורטת

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 מטפלת במגרש מס' 138 המיועד לאזור מגורים ג' מיוחד, הנמצא ברחוב עמוס ירקוני 9, שכי' ו', באר שבע.

במגרש ממוקם מבנה מגורים של 3 כניסות (מס' 7, 9 ו-11) בעל 4 קומות.
התכנית המוצעת מאפשרת לדירה מס' 9/9 שבקומת קרקע, להסדיר מצב קיים ע"י:
- הגדלת אחוזי בניה עיקרי ושירות.
- שינויים במגבלות הבנייה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
 ומספר התכנית

מגורים במגרש 138, רח' עמוס ירקוני 9/9, שכי' ו', באר שבע

מספר התכנית 605-0668756

1.2 שטח התכנית 2.428 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 178591
קואורדינאטה Y 575035

1.5.2 תיאור מקום

שטח התכנית נמצא ברחוב עמוס ירקוני 9/9, שכי' 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	ירקוני עמוס	9	9

שכונה ו'

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38352	מוסדר	חלק	17	

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



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
191 /03 /5	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5 /03 /191. הוראות תכנית 5 /03 /191 תחולנה על תכנית זו.	3921	22	12/09/1991
155 /102 /02 /5	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5 /02 /102 /155 ממשיכות לחול.	6193	2244	26/01/2011
12 /191 /03 /5	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5 /03 /191 /12 ממשיכות לחול.	5713	4281	04/09/2007



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			רחל ברבי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		רחל ברבי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		12: 12 25/09/2019	רחל ברבי	11/07/2018	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא		14: 04 09/12/2018	רחל ברבי	19/07/2018	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	אסי אמסלם			באר שבע	ירקוני עמוס	9	054-5777513		Ba.racheli7@gmail.com
	פרטי	שגית אמסלם			באר שבע	ירקוני עמוס	9	054-5777513		Ba.racheli7@gmail.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
ה/אדריכלות	עורך ראשי	רחל ברבי	42093/ה		באר שבע	אבן שפרוט	5	054-6370033		Ba.racheli7@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	גיאנה בובליק	1110		באר שבע	עגנון	2	054-5237655		Negev_mdidot@walla.co.il

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

שינויים בהנחיות ומגבלות בנייה ברח' עמוס ירקוני 9, דירה מס' 9 באזור מגורים ג', שכונה ו' ב"ש.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת סה"כ זכויות הבנייה עבור דירה 9/9 בלבד לפי סעיף 62א(א1)(1)(א)1

מ-1,996.0 מ"ר ל-2,031.0 מ"ר :

מטרה עיקרית מ-1,626 מ"ר ל-1,650 מ"ר

מטרת שירות מ-370.0 מ"ר ל-381.0 מ"ר

2. הגדלת תכסית מ-810 מ"ר ל-830 מ"ר לפי סעיף 62א(א)9 .

3. שינוי בינוי סטנדרטי לפי סעיף 62א(א)5.

4. שינוי וקביעת קווי בניין לפי סעיף 62א(א) סעיף קטן 4.

5. הריסת מבנים לפי סעיף 62א(א) סעיף קטן 19.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

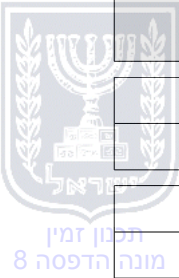
3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
דיור מיוחד	138	
סימון בתשריט להריסה	יעוד	תאי שטח כפופים
	דיור מיוחד	138

3.2 טבלת שטחים

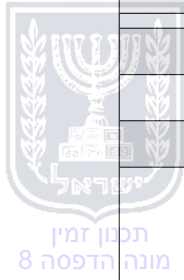
מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג' מיוחד	2,400	100
סה"כ	2,400	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דיור מיוחד	2,428.38	100
סה"כ	2,428.38	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	דיור מיוחד
4.1.1	שימושים
	מגורים ג' מיוחד
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בניוי</p> <p>במגרש מגורים מס' 138 עמוס ירקוני 9/9 תותר:</p> <p>א. תוספת בניה עבור סגירת גגון קיים. מיקום התוספת כמצוין בנספח הבינוי ב. שטח שירות כולל:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ממ"ד בגודל 12.0 מ"ר בחזית אחורית, כחלק בלתי נפרד מהבית. 2. בניית מחסן בגודל של 8.0 מ"ר לכל יחיד. כמסומן בתשריט עם קיר אטום לכוון השכן. למחסן יהיה פתח יציאה לחצר. המחסן יהיה בנוי מחומרי גמר של המבנה העיקרי או עשוי מחומרים קלים. גובה המחסן לא יעלה על 2.20 מ' פנימי ו-2.50 מ' חיצוני. ניקוז הגג יהיה לכיוון המגרש. 3. כולב לציפורים מבניה קלה בגודל 3 מ"ר, גובהו הפנימי לא יעלה על 2.20 מ'. <p>ג. גג התוספת יהיה גג בטון שטוח/רעפים. גובה התוספת יהיה גג בטון/רעפים בגובה הדירה הקיימת.</p> <p>ד. קוי הבניין עבור התוספת ובריכת השחיה בהתאם לתשריט מצב מוצע.</p>
ב	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הגימור החיצוני של התוספת יהיה זהה בחומר, צבע ומרקם לגימור הקיים.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	2428	138	דירור מיוחד	
(3)	(3)	(3)	(3)	4	2031			(2) 381	(1) 1650				

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) 1,626.0 מ"ר מאושר+24.0 מ"ר עבור דירה 9/9 בלבד (שאר הדירות ללא שינוי)..
- (2) 370.0 מ"ר + 8.0 מ"ר (עבור דירה 9/9 בלבד) + 3 מ"ר עבור כלוב בגובה עד 2.2 מ'..
- (3) קווי בניין יהיו כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>א- היתרי בניה יוצאו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה בתנאים הבאים:</p> <p>ב- תנאי למתן היתר בנייה יהיה הצגת פתרון אור ואוורור .</p> <p>ג- היתר לתוספת הבנייה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p> <p>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.</p> <p>ה- תנאי למתן היתר יכולת נשיאה של תוספות עתידיות בהתאם לנספח בינוי.</p>
6.2	היטל השבחה
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
6.3	חניה
	החנייה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בנייה.
6.4	תשתיות
	<p>א. שרותים 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 הקרקע בין ציר החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה :</p> <p>קו חשמל מתח נמוך :</p> <p>מרחק מתיל קיצוני 3 מ'</p> <p>מרחק מציר הקו 3.5 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו :</p> <p>מרחק מתיל קיצוני 5 מ'</p> <p>מרחק מציר הקו 6 מ'</p> <p>קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע) :</p> <p>מרחק מציר הקו 20 מ'</p> <p>קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע) :</p> <p>מרחק מציר הקו 35 מ'</p> <p>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>
6.5	פיקוד העורף
	תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

לי"ר



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8