

הוראות התכנית

תכנית מס' 605-0540674

מגורים במגרש 351 ברחוב כרמלי 8/1, 8/2 שכ' ג באר שבע



מחוז	דרום
סוג תכנית	מרחב תכנון מקומי באר שבע
	תכנית מפורטת

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

07/02/2021

להפקיד את התכנית

28/07/2021

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

התכנית המוצעת כוללת את מגרש 351 (לפי תרש"ץ מס' 4/03/3) דו משפחתי בכתובת רחוב כרמלי 8/2, 8/1 שכי ג, באר שבע, היזומה ע"י בעל המגרש שמסומן בתשריט בסימן "הנחיות מיוחדות".

התכנית עוסקת בנושאים הבאים:

- הסדרת גישה מוטרית תוך קביעת זיקת הנאה למעבר ברכב בשביל ציבורי.
- הגדלת אחוזי בנייה לבית המסומן כ "הנחיות מיוחדות" ..
- שינוי קווי בניין במגרש.
- זכויות בניה לבית 8/1 נשארות ללא שינוי לפי תכנית מאושרת מס' 33/108/03/5



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

מגורים במגרש 351 ברחוב כרמלי 8/1, 8/2 ש' ג באר שבע



שם התכנית 1.1
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 605-0540674

שטח התכנית 1.2
1.287 דונם

סוג התכנית 1.4
תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

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

181675 קואורדינאטה X

574090 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שכונה ג 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	כרמלי	8	

שכונה ג

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38026	מוסדר	חלק	67, 87	

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 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
26/01/2011	2244	6193	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5 /02 /155 /102. הוראות תכנית 5 /02 /155 /102 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	155 /102 /02 /5
24/07/1975	2092	2128	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5 /03 /108 /33 ממשיכות לחול.	שינוי	33 /108 /03 /5

הערה לטבלה:

תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 4/03/3 ממשיכות לחול.



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			פוקרא ראיד				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		פוקרא ראיד		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		23: 29 30/12/2020	פוקרא ראיד	30/12/2020		1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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 15

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
	רשות מקומית	רשות מקומית		ועדה מקומית	באר שבע	בגין מנחם	1	08-6840602	08-6740277	
	פרטי	משה כחלון			באר שבע	כרמלי	8		08-6235020	

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
	עורך ראשי	פוקרא ראיד		קווי הנדסה	באר שבע	יאיר	31	08-6235020		kavehandasa@gmail.com
	מודד	רמי בכריה	1184		באר שבע	פלדברג שמואל	64		08-6270073	

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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

'-הסדרת דרך גישה לרכב בתחום שביל ציבורי ברחוב כרמלי והגדלת זכויות הבניה לבית 8/2 במגרש 351".

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת זיקת הנעה למעבר ברכב.
2. קביעת זכויות, הנחיות ומגבלות בניה.
3. קביעת מבנים להריסה.
4. קביעת תנאים להוצאת היתרי בנייה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	351
שביל	100

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
הנחיות מיוחדות	מגורים א'	351
זיקת הנאה למעבר ברכב	שביל	100
מבנה להריסה 2	מגורים א'	351
מבנה להריסה 2	שביל	100

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	678	53.18
שביל	597	46.82
סה"כ	1,275	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	690.1	53.62
שביל	596.97	46.38
סה"כ	1,287.07	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



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	בינוי ו/או פיתוח
	<p>במגרש מגורים הכולל 2 בתים חד משפחתיים עם קיר משותף (מגרש דו-משפחתי) תותר:</p> <p>לבית המסומן כ"הנחיות מיוחדות:</p> <p>1-תוספת שטח עיקרי עד 203.4 מ"ר</p> <p>2-תוספת ממ"ד בגודל של 12.0 מ"ר עפ"י הוראות הג"א .</p> <p>3-בניית מחסן בגודל של 8.0 מ"ר, עם קיר אטום לכוון השכן. 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.</p> <p>ניתן לבנות מחסן כחלק בלתי נפרד מהבית בתחום קווי הבניין של מבנה מגורים. במקרה זה גובה המחסן יהיה בהתאם לגובה קומת מגורים . חובה פתיחת דלת יציאה לחצר.</p> <p>4-בניית סככת חניה לנכים כולל רמפה בגודל של 40.0 מ"ר .</p> <p>5- בית מס' 8/1 נשאר ללא שינוי לפי התכנית התקפה למעט קווי הבניין שיהיו כמסומן בתשריט.</p>
4.2	שביל
4.2.1	שימושים
	שילוב וחפיפה של תנועת כלי רכב,הולכי רגל וסידור חניות.
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	תוואי ורוחב הדרך לפי המסומן בתשריט ותאסר בנייה כלשהי .



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יה"ד לדונם	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד				
						סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת								
							עיקרי					גודל מגרש כללי			
קדמי	אחורי	צידדי- שמאלי	צידדי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	9.5	2.9	2	50	368.15	80 (2)	288.15 (1)	678	351	מגורים	מגורים א'
(3)	(3)	(3)	(3)	2	9.5	2.9	2	50	368.15	(2) 80	(1) 288.15	678	351	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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מהם 203,4 מ"ר שטח עיקרי לבית 8/2 עם הנחיות מיוחדות. שטחי עיקרי של הבית השכן מס' 8/1 נשאר ללא שינוי לפי התכנית התקפה.
- (2) שטח שרות לשני בתים כולל 24 מ"ר ממ"ד+16 מ"ר מחסן+ 40 מ"ר סככת רכב נכה עבור בית עם הנחיות מיוחדות].
- (3) לפי תשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

היתרי בניה יוצאו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה בתנאים הבאים:
 - תנאי להוצאת היתרי הבנייה יהיה מחדש או תכנון של שיפוץ ושיפור המראה החיצוני של סככת הרכב הקיימת לפי דרישת מהנדס העיר.
 -תנאי למתן היתר בנייה יהיה הצגת פתרון אור ואוורור הדרושים .
 - תנאי להיתר בניה יהיה הריסת המבנה הקיים המסומן בתשריט להריסה.

6.2

חניה

החניה תתוכנן בתחום המגרשים ע"פ תקן החניה התקף בעת אישור התכנית.

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'	קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)	
35 מ'	קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)	

אין לבנות בניינים 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

מקלטים

עפ"י התקנות ובהתאם להנחיות הג"א.

6.5

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."

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	ל"ר	מידי

7.2 מימוש התכנית

5 שנים לאחר אישור התכנית