

הוראות התכנית

תכנית מס' 605-1111319

מגורים ברח' בן חביב 9, שכונה 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 מגרש מס' 5 המיועד למגורים א' ונמצא ברח' בן חביב 9, שכונה ו', באר שבע במגרש קיים בית מגורים חד משפחתי לפי תוכנית מס' 5/במ/3/80. התוכנית המוצעת באה לאפשר הגדלת שטחי בנייה בקומת קרקע וקומה א', קביעת קווי בניין, הגדלת תכנית מרבית, שינוי הוראות בדבר בינוי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית מגורים ברח' בן חביב 9, שכונה ו', באר שבע

ומספר התכנית

מספר התכנית 605-1111319

שטח התכנית 0.543 דונם

1.2

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

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 178937
 קואורדינאטה Y 575274

1.5.2 תיאור מקום

ברחי בן חביב 9, שכונה 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	בן חביב	9	

שכונה שכונה ו'

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38354	מוסדר	חלק	162	

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 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
21/08/1994		4731	4241	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5/ במ/ 80/ 3 ממשיכות לחול.	שינוי	3 /80 /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			סבטלנה כזנלסון				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		סבטלנה כזנלסון		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		13: 49 11/09/2022	סבטלנה כזנלסון	21/06/2022		1: 250	מנחה	בינוי
לא		12: 28 01/09/2022	סבטלנה כזנלסון	21/06/2022		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	עליזה ביטון			באר שבע	בן חביב	9	050-5620555		aliza456@gmail.com
	פרטי	שמואל ביטון			באר שבע	בן חביב	9	050-4107805		aliza456@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
עורך ראשי	עורך ראשי	סבטלנה כצנלסון	7635024		באר שבע	(1)	19	054-4530016		katsenelson.archj@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	לאה (זיאנה) בובליק	1110	נגב מדידות	באר שבע	עגנון	6	054-5237655		negev-medidot@walla.co.il

(1) כתובת: גרינפלד 19/5.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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

הגדלת שטחי בנייה ושינויים בהוראות בינוי במגרש מס' 5

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת זכויות בנייה לפי סעיף 62א(א)1(1) (א) (1)
2. שינוי הוראות בדבר בינוי לפי סעיף 62א(א)5
3. שינוי תכנית מרבית לפי סעיף 62 א (א) (9)
4. שינוי קו בנין קדמי נקודתי וקביעת קווי בנין לפרגולות ובריכת שחיה לפי סעיף 62 א(א)4.
5. הריסת מבנים לפי סעיף 62 א (א) (19)



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים א'	5	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חניה	מגורים א'	5
להריסה	מגורים א'	5

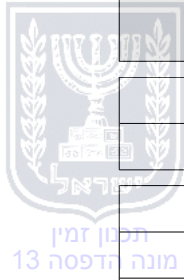
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	544	100
סה"כ	544	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	543.62	100
סה"כ	543.62	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים א
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>לבית קיים חד -משפחתי תותר :</p> <ol style="list-style-type: none"> הגדלת שטחי בניה בקומת קרקע ובקומה א. תוספת בניה תיבנה מחומרים עמידים (כגון: בטון, בלוקים, מתכת וזכוכית) על פי אישור הועדה המקומית. גג התוספת בקומת הקרקע תיבנה לחומר עמיד או מחומר קל שניתן לפתיחה לכניסת אור ואוורור עפ"י נספח הבינוי. תותר בניית מחסן בגודל עד 8.0 מ"ר כחלק מהמבנה העיקרי ובקווי הבניין של המבנה העיקרי. גובה הפנימי של המחסן יהיה בגובה של קומת קרקע של המבנה העיקרי. המחסן ייבנה מחומרי הגמר של המבנה העיקרי. כניסה למחסן תהיה מהחצר ומהמבנה העיקרי. גובה הבניה לא יעלה על 2 קומות. תותר הקמת סככת לחניה כפולה בגודל עד 30 מ"ר הסככה תמוקם בקו בניין קדמי וצדדי 0.0 מ' ותיבנה מקונסטרוקציה וקירוי קל ללא קירות, גובה פנימי לא יעלה מעל 2.5 מ'. תותר הקמת שער כניסה לחנייה שלא יפתח לכיוון הרחוב. שיפוע הקירוי וניקוזו יהיו לכיוון המגרש. תותר פתיחת פתחים והגדלת פתחים קיימים בחזיתות בקומת קרקע ובקומה א. תותר הקמת מרפסת שמש בקומה א. הכולל פרגולה. ניקוז המרפסת יהיה לכיוון המגרש. תותר בניית פרגולה מחומרים קלים בקווי בניין כמסומן בתשריט, תותר פרגולת בטון בקווי בנין של המבנה העיקרי בלבד. קולטי השמש ודודי מים יהיו מוסתרים. מיקומן של כל התוספת עפ"י נספח הבינוי.
ב	<p>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p> <p>תותר בניית גדר בנויה או גדר משולבת בגובה מירבי של 1.80 מ'. גובה הגדר יימדד מהמדרכה. הגדר תיבנה מחומרים עמידים. במידה הגדר תהיה גדר משולבת תותר סבכה מחומר עמיד בגוון נטרלי תואם לגוון הקיים של הגדר הבנויה, לא יותר שימוש בפלסטיק ואסכורית.</p>
ג	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>גימור המבנה יהיה טיח או כל חומר עמיד(חיפוי אבן, וכו'..) או שילוב ביניהם על פי אישור הועדה המקומית.</p> <p>תותר חיפוי אבן מלא באישור מהנדסת העיר.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית % מתא (שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד				
					סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת									
						שרות	עיקרי	שרות						עיקרי			
(4)	(4)	(4)	(4)	2	(3)	1	55	384	(2) 50		(1) 62	272	544	1	5	מגורים א'	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) שטחי שרות יכללו: ממ"ד עד 13 מ"ר, מחסן עד 8 מ"ר, סככת רכב עד 30 מ"ר, שטח מקורה מעל הכניסה עד 2 מ"ר, שטח מתחת לבליטת מרפסת עד 9 מ"ר..
- (2) מרתף.
- (3) - גובה מירבי לגג שטוח 8.5 מ' ממפלס המדרכה במקום הגבוה ביותר. - גובה מירבי לגג רעפים- 10.0 מ' ממפלס המדרכה במקום הגבוה ביותר..
- (4) כמסומן בתשריט.



קדמית תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים למתן היתרי בניה**

- א. היתרי בניה יינתנו על ידי הועדה המקומית על פי תכנית זו ולאחר אישורה.
 ב. היתר לתוספת בנייה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות ת"י 413.
 ג. היתרי בניה יינתנו לאחר הריסתם בפועל של מבנים המסומנת להריסה בתשריט.

6.2**פיקוד העורף**

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

6.3**חניה**

החנייה תהיה בתחום המגרש על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.

6.4**חשמל**

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

קו חשמל מתח נמוך יהיה במרחק 3 מ' מתיל חיצוני ו- 3.5 מ' מציר הקו.
 קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו יהיה במרחק 5 מ' מתיל חיצוני ובמרחק 6 מ' מציר הקו.
 קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע) יהיה במרחק 20 מ' מציר הקו.
 קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע) יהיה במרחק 35 מ' מציר הקו.
 אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכלבים אלה.
 אין לחפור מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת חשמל.

6.5**תשתיות**

ביוב, ניקוז ואספקת מים, תקשורת וכד' יתוכננו ויבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס העיר באר שבע. יחול איסור בניה מעל לקווי תשתית וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י הבונה ועל חשבוננו, בתיאום עם הרשויות המוסמכות.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע****7.2 מימוש התכנית**

תכנית זו תבוצע תוך 7 שנים מיום אישורה.