

הוראות התכנית

תכנית מס' 605-0151415

מגורים ברח' תל חי 30, שכ' א', באר שבע

דרום

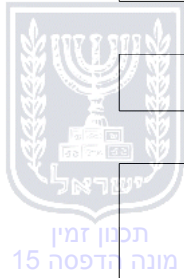
מחוז

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

תכנית הנידונה מציע שינויים במגרש מס' 81, המיועד לאזור מגורים ג', בית דו-קומתי בעל 4 דירות, הנמצא ברח' תל חי 30, שכל א', באר שבע.

התכנית המוצעת מאפשרת שינויים הבאים ע"י:

- הגדלת זכויות בנייה עבור דירה מס' 1 ודירה מס' 4 הנמצאת בקומת קרקע ובקומה א'.
- שינוי בקו בניין צדדי בהתאם לקיים בשטח.
- הגדלת תכסית.
- זכויות בנייה עבור דירות 2,3 נשארות ללא שינוי.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

מגורים ברח' תל חי 30, שכל א', באר שבע

מספר התכנית 605-0151415

1.2 שטח התכנית 0.625 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) (4), 62 א (א) (5), 62 א (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

קואורדינאטה X

179710

קואורדינאטה Y

573361

1.5.2 תיאור מקום

דירה מספר 1

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

באר שבע - חלק מתחום הרשות : באר שבע

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
באר שבע	תל חי	30	

א'

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38261	מוסדר	חלק	6	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
38261	38022

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 15תכנון זמין
מונה הדפסה 15תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
27 /107 /03 /5	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5 /107 /03 /27 ממשיכות לחול.	2557	1084	02/08/1979
155 /102 /02 /5	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5 /02 /155 /102. הוראות תכנית 5 /102 /02 /155 תחולנה על תכנית זו.	6193	2244	26/01/2011
8 /107 /03 /5	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5 /107 /03 /8 ממשיכות לחול.	1962	273	22/11/1973



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				טטיאנה אושקוב			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		טטיאנה אושקוב		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה		1	12/11/2018	טטיאנה אושקוב	06: 46 12/11/2018		כן
מצב מאושר	רקע	1: 250		12/11/2018	טטיאנה אושקוב	06: 05 25/11/2018		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 15



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
	פרטי	עמוס עמי ששון			באר שבע	תל חי (1)	30	052-4606144		
	פרטי	קרן ששון			באר שבע	תל חי (2)	30	052-4606144		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: דירה מס' 1

דירה מס' 4.

(2) כתובת: דירה מס' 1

דירה מס' 4.

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
הנדסאי אדריכלות	עורך ראשי	טטיאנה אושקוב	46882		באר שבע	(1)	83	050-5757618	073-7255846	tanya.ushkov a2013@gmail .com
מודד	מודד	משה שטרית	455		באר שבע	שד רגר יצחק	153	08-6492994	08-6496677	

(1) כתובת: דירה 4.

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
מגורים א' 3	מגורים עם שטח בנייה מ-50% עד 75%

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 בהנחיות ומגבלות הבנייה במגרש מס' 81, עבור דירה מס' 1 ודירה מס' 4 הנמצאות ברח' תל חי 30, שכל א', באר שבע.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי לתוכנית מס' 8/107/03/5 במגרש מגורים דו קומתי מס' 81, עבור בעל 4 יחידות דיור ברחוב תל חי 30/1 ו 30/4, שכונה א' באר שבע ע"י:

1. הגדלת סה"כ זכויות בנייה, שטח עיקרי מ 354.4 מ"ר ל 384.40 מ"ר עבור דירות מס' 1 ו 4, לפי סעיף 62א (א1) 1(א)1 כמפורט להלן:

- דירה מס' 30/1 : שטח עיקרי מ 88.60 מ"ר ל 103.60 מ"ר בקומת הקרקע.

- דירה מס' 30/4 : שטח עיקרי מ 88.60 מ"ר ל 103.60 מ"ר בקומה א'.

ז-כויות בנייה עבור דירות 2 ו 3 נשארות ללא שינוי.

קביעת זכויות בניה עבור שטח שירות בקומת ה א' לדירה מס' 4 : 12 מ"ר עבור ממ"ד ו 8 מ"ר מחסן בקומת קרקע.

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

3. שינוי תכסית מרבית - לפי סעיף 62א (א) (9).



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
מגורים א'	81	מבנה להריסה 2
יעוד	תאי שטח כפופים	סימון בתשריט
מגורים א'	81	מבנה להריסה 2

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	529	100
סה"כ	529	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	537.01	100
סה"כ	537.01	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>במגרש מס' 81, רח' תל חי 30, דירות 1 ו 4 בשכונה א' תותר:</p> <ul style="list-style-type: none"> - תוספת שטח עיקרי של 15 מ"ר בקומת קרקע עבור דירה מס' 1. - תוספת שטח עיקרי של 15 מ"ר עבור דירה מס' 4. - פתיחת כניסה נוספת למגרש בחזית מזרחית של המגרש. - שטח שירות יכלול: עבור דירה מס' 1: 12 מ"ר עבור ממ"ד קיים ו-8 מ"ר מחסן חיצוני, עבור דירה מס' 4: 12 מ"ר עבור ממ"ד 8 מ"ר מחסן בקומת קרקע בהתאם לקווי בניין המסומנים בתשריט, ועפ"י תכנית מס' 155/102/02/5. - גובה פנימי של המחסן לא יעלה על 2.20 מ', שיפועי הגג והניקוז יהיו לכיוון המגרש בלבד. לא תותר פתיחת פתחים לכיוון השכן עבור דירות מס' 1 ו 4. - לא תותר הקמת חנייה במגרש.
ב	<p>גגות</p> <ul style="list-style-type: none"> 1. גובה מירבי של המבנה לא יעלה על 7.50 מ' וימדד מהכניסה הקובעת. 2. ניקוז הגגות יהיה לכיוון המגרש בלבד.
ג	<p>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p> <ul style="list-style-type: none"> - גדרות יהיו בהתאם להנחיות התקפות בעת מתן היתר בניה. - תותר כניסה נוספת למגרש בחזית מזרחית.
ד	<p>עיצוב אדריכלי</p> <ul style="list-style-type: none"> 1. חומר הגמר של התוספת הבנייה טיח או כל חומר עמיד אחר יתואם עם הבית יהיו אחידים ויותאמו למבנה הקיים.

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	שימוש	יעוד
									מעל הכניסה הקובעת					
									עיקרי	שרות	גודל מגרש כללי			
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	7.5	4	46.5	69.15	56 (2)	384.4 (1)	537	81	מגורים	מגורים א'
(3)	(3)	(3)	(3)	2										

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) תוספת של 15 מ"ר עבור דירה מס' 1.
- תוספת של 15 מ"ר עבור דירה מס' 4..
- (2) עבור 4 מחסנים לדירות 1,2,3,4 בשטח של 8 מ"ר עבור כל מחסן
- 12 מ"ר ממ"ד עבור דירה מס' 1.
- 12 מ"ר ממ"ד עבור דירה מס' 4..
- (3) לפי המסומן בתשריט..



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

- 6.1.1 היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה ובהתאם להנחיות של תכניות התקפות
8/107/03/5, 27/107/03/5, 155/102/02/55.
- 6.1.2 היתרי בניה ינתנו לאחר הריסתה בפועל של בניה המסומנת להריסה בתשריט.
- 6.1.3 היתר לתוספת בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות התקן ישראלי ת"י 413. אנו עומד בקנה אחד עם הוראות התמ"א כאמור לעיל.
- 6.1.4, 6 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.

6.2

חניה

- 6.2.1 החניה תהיה לפי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.

6.3

פיקוד העורף

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

6.4

תשתיות

- א. שרותים הנדסיים
- 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.
- ב. חשמל
- 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 :
- | סוג קו חשמל | מרחק מתיל קיצוני | מרחק מציר הקו |
|--|------------------|---------------|
| קו חשמל מתח נמוך | 3 מ' | 3.5 מ' |
| קו חשמל מתח גבוה 22 | 5 מ' | 6 מ' |
| קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע) | | 20 מ' |
| קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע) | | 35 מ' |
- 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.

6.5

היטל השבחה

- הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספות השלישית לחוק.

6.6

הפקעות לצרכי ציבור

- מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור, כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור- יפעלו לפי הנחיות היעץ המשפטי לממשלה.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

תכנית זו תבוצע תוך 5 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

