

הוראות התכנית

תכנית מס' 605-0254748

מגורים במגרש מס' 59A רח' פריץ אלברט 15 שכונה י"א באר שבע

דרום

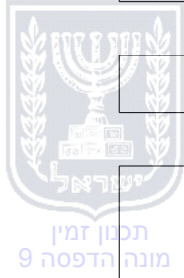
מחוז

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

תוכנית זו כוללת מגרש 59A המיועד לאזור מגורים א' ונמצא ברחוב פרינץ אלברט 15 שכונה י"א באר שבע. במגרש קיים בית מגורים חד-משפחתי עם קיר משותף בעל תוספת סטנדרטית לפי תכניות 5/במ/3/73 ו-5/במ/73.

התכנית המוצעת מאפשרת במגרש מס' 59A שינויים הבאים:

- בניית ממ"ד.
- הגדלת זכויות בנייה עיקרית ושרות.
- הגדלת תכסית קרקע מירבית.
- שינוי בינוי סטנדרטי.
- שינויים בקווי הבניין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מגורים במגרש מס' 59A רח' פריץ אלברט 15 שכונה י"א
באר שבע

שם התכנית 1.1
שם התכנית ומספר התכנית

605-0254748

מספר התכנית

0.311 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית 1.4
סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
מקומית

62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 9, 62 א (א) (1) (א) (1)

לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה

סוג 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	178150
	קואורדינאטה Y	575050

1.5.2 תיאור מקום

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	פריץ אלברט	15	

י"א

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38133	מוסדר	חלק		17, 169-170

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



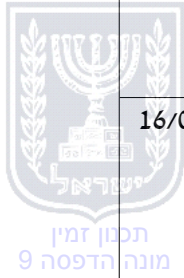
תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
16/01/1992	1424	3963	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5/ במ/73 ממשיכות לחול.	שינוי	73 / במ/ 5
11/06/1995	3679	4312	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5/ במ/73 /3 ממשיכות לחול.	שינוי	3 / במ/ 73 / 5



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				רינה ויגדר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		רינה ויגדר		תשריט מצב מוצע	לא
אדריכלות	רקע	1: 1		21/10/2014	רינה ויגדר	15/01/2015	צילום מהשטח	לא
בינוי	מנחה	1: 250		14/09/2017	רינה ויגדר	14/09/2017		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		15/01/2015	רינה ויגדר	15/01/2015		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



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	אלכסי שבצ'וק			באר שבע	פריץ אלברט	15	050-2501355		rinavig@gmail.com

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה	4	08-6264219	08-6264221	
חוכר	אלכסי שבצ'וק			באר שבע	פריץ אלברט	15	050-2501355		rinavig@gmail.com

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסאי	עורך ראשי	רינה ויגדר	45575		באר שבע	סרלין יוסף	32	050-7218283		rinavig@gmail.com
	מודד	יבגני ברודסקי	1230		באר שבע	ביאליק	149	08-6999920		1230bev@sur.co.il



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'	מגורים עם זכויות בניה עד 100% שטח בניה (כולל)

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

תוספת זכויות בניה ושינויים בקווי בניין במגרש מס' 59A, ברח' פריץ אלברט 15, שכונה י"א, ב"ש.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת סה"כ זכויות בנייה מ- 158 מ"ר ל- 215 מ"ר לפי סעיף 62א (א) (1) (א) (1).

- שטח עיקרי: מ- 135 מ"ר ל- 170 מ"ר.

- שטחי שרות: מ- 23 מ"ר ל- 45 מ"ר - עבור: סככת רכב 20 מ"ר, מחסן 8 מ"ר, ממ"ד 13 מ"ר וגגון כירוי

כניסה 4 מ"ר.

2. שינוי הבינוי הסטנדרטי לפי סעיף 62א (א) (5).

3. קביעת קווי בניין לממ"ד ומחסן לפי סעיף 62א(א)(4).

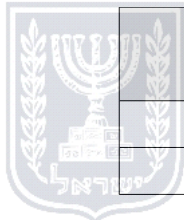
4. הגדלת תכסית קרקע מרבית לפי סעיף 62א(א)(9).



2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

0.311



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	1			1	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	170		+35	135	מ"ר	מגורים (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	17
מגורים א'	169



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'	248	79.49
דרך מאושרת	64	20.51
סה"כ	312	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	63.99	20.54
מגורים א'	247.6	79.46
סה"כ	311.59	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>לבית קיים חד-משפחתי עם קיר משותף תותר:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.בנית ממ"ד עפ"י הוראות הג"א בקווי הבניין המסומנים בתשריט. 2.תוספת בנייה בקומת קרקע ובקומה א'. 3.תותר לבנות מחסן בשטח עד 8 מ"ר בקווי הבנין צדדי ואחורי 0.0 מ' עם קיר אטום לכוון השכן. המחסן יהיה בנוי מחומרי גמר של המבנה העיקרי או עשוי מחומרים קלים (מחסון קנוי). גובה המחסן לא יעלה על 2.20 מ' פנימי ו-2.50 מ' חיצוני. ניקוז הגג יהיה לכיוון המגרש. 4.תותר לבנות חניה מקורה בשטח של עד 20 מ"ר, על הגבול המשותף עם מגרש שכן. החניה תהיה מקורה בקירוי קל, ללא קירות. ניקוז גג החניה יהיה לתוך תחומי המגרש. אפשר בניית שער כניסה לחנייה. השער לא ייפתח לכיוון המדרכה. 5.מיקומן של כל התוספת ראה נספח בינוי.
ב	<p>הוראות פיתוח</p> <p>גדרות - הגובה הכולל של הגדר יהיה עד 1.80 מ'.</p> <p>הגדר תורכב מחלק התחתון בנוי(מטויח או מחופה אבן) ומעליו גדר דקורטיבית(לוחות או/ו פרופילי פח או אלומיניום וכד')</p> <p>הפרופורציה בין החלק הבנוי לבין גדר דקורטיבית תהיה 2/3 ו 1/3 בהתאמה</p> <p>גדר מפריד בין מגדשים לא יעלה על גובה הגדר הקדמית</p>
ג	<p>עיצוב אדריכלי</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. חומר גמר - טיח או כל חומר עמיד (חיפוי אבן וכו'.....) או שילוב ביניהם. חומרי גמר של ממ"ד יהיו בהתאם לבית הקיים. 2. הגג יהיה גג רעפים למעט גג הממ"ד שיהיה גג בטון שטוח, ניקוזו יהיה לכיוון המגרש.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
4.2.2	הוראות
א	<p>דרכים</p> <p>רוחב דרך כמסומן בתשריט</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני					מ"ר	סה"כ שטחי בניה					מעל הכניסה הקובעת
				שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי								
(2)	(2)	(2)	(2)	2	8.5	1	87	215	45 (1)	170	248	169	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) סככת רכב 20 מ"ר, מחסן 8 מ"ר, ממ"ד 13 מ"ר וגגון כירוי כניסה 4 מ"ר.

(2) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

6. הוראות נוספות

6.1

חניה

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

6.2

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 חימוני ו- 3.5 מ' מציר הקו.

קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו יהיה במרחק 5 מ' מתיל חימוני 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.

6.3

פיקוד העורף

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

6.4

תנאים למתן היתרי בניה

א. היתרי בניה ינתנו על ידי הועדה המקומית על פי תכנית זו ולאחר אישורה.

ב. תנאי להיתר בניה יהיה פרוק שרותים בחזית קדמית.

ג. היתר לתוספת בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות ת"י 413.

6.5

תשתיות

ביוב, ניקוז ואספקת מים, 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 חשבונו, בתיאום עם הרשויות המוסמכות.

6.6

היטל השבחה

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

6.7

הפקעות לצרכי ציבור

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור על פי סעיף 188(ב) לחוק הבניה, התשכ"ה 1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות 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

7.2

מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התכנית - מידי



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9