

**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 651-0548008**

**מגורים במגרש 405 מושב בית הגדי**

**דרום**

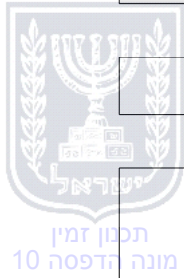
**מחוז**

**מרחב תכנון מקומי נגב מערבי**

**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 מבקשת להסדיר מצב קיים במגרש מגורים מס' 405 המיועד לאזור מגורים א', במושב בית הגדי ע"י:  
שינוי קו בניין.  
הגדלת אחוזי בניין.  
הגדלת תכסית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית מגורים במגרש 405 מושב בית הגדי

ומספר התכנית

651-0548008

מספר התכנית

0.654 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 17, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 9

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 נגב מערבי

קואורדינאטה X 163082

קואורדינאטה Y 592008

### 1.5.2 תיאור מקום

שטח התכנית נמצא במגרש 405, מושב בית הגדי

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

שדות נגב - חלק מתחום הרשות: בית הגדי

נפה

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	405		בית הגדי

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100880	לא מוסדר	חלק		1

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 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
29/12/1994	1093	4270	השינויים המפורטים בתכנית זו בלבד. כל יתר הוראות תכנית התקפה ממשיכות לחול.	שינוי	156 / 7 במ/



**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		09/10/2017	רחל ברבי	04/06/2017	1	1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

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 10

**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	אל עד מוגרבי			בית הגדי	(1)	405	050-9866661		eladmu@zahav.net.il
	פרטי	מוניקה מוגרבי			בית הגדי	(1)	405	050-2388822		eladmu@zahav.net.il

**הערה למגיש התכנית:**

(1) כתובת: בית מס' 405 מושב בית הגדי.

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר		אל עד מוגרבי			בית הגדי	(1)	405	050-9866661		eladmu@zahav.net.i 1
חוכר		מוניקה מוגרבי			בית הגדי	(1)	405	050-2388822		eladmu@zahav.net.i 1

(1) כתובת: בית מס' 405 מושב בית הגדי.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	רחל ברבי	ה/42093		באר שבע	אבן שפרוט	5	054-6370033	08-6431068	ba.racheli7@ gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	אילן אזוט	406	א.א.ג.אזוט בע"מ	באר שבע	מרכז הנגב	19	08-6499959	08-6497574	azutar@netvision.net.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

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 חריגות בנייה.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת אחוזי בנייה למטרת שירות מעל הקרקע מ-26.45 מ"ר (5%) ל-54.0 מ"ר, לפי סעיף 62א(א)17.
2. שינוי קו בנין עבור קירות דקורטיביים: בחזית הקדמית מ-5.0 מ' ל-2.3 מ' ו-3.2 מ' ובחזית צדדית מ-3.0 מ' ל-2.6 מ' לפי סעיף 62א(א)4.
3. הגדלת תכסית מ-35% ל-42%, לפי סעיף 62א(א)9.
4. קביעת חומרי גמר עבור קירוי חניה כולל הגדלת שטחה ל-30.0 מ"ר לפי סעיף 62א(א)5.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

## 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	100
מגורים א'	405

### 3.2 טבלת שטחים

#### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	125	19.11
מגורים א'	529	80.89
סה"כ	654	100

#### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	125.25	19.14
מגורים א'	529.08	80.86

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	654.34	סה"כ



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



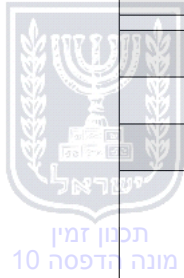
תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בנייה</b></p> <p>1. תותר תוספת בנייה למטרת שטחי שירות עבור:</p> <p>א. בניית ממ"ד בגודל 13.0 מ"ר או בהתאם להוראות פיקוד העורף.</p> <p>ב. סככת רכב בגודל 30.0 מ"ר, הסככה תבנה ללא קירות, שיפוע הגג וניקוזו יהיו לכיוון המגרש, תותר הקמת שער כניסה לחנייה, השער לא יפתח לכיוון המדרכה, קירוי החניה מחומרים קלים.</p> <p>ג. בניית מחסן מחומרים קשים/קלים, בגודל 11.0 מ"ר בחזית האחורית, גובהו הפנימי לא יעלה על 2.35 מ', לא יותרו פתחים לכיוון השכן ושיפוע הגג וניקוזו יהיו לכיוון מגרש.</p>



4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	דרך ציבורית.
4.2.2	הוראות
א	<p><b>דרכים</b></p> <p>תוואי ורוחב הדרך לפי המסומן בתשריט.</p>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	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
צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
(5)	(5)	1	2	(4)	1	1	42	60	317.85	(3) 52.9		(2) 54	(1) 210.95	529	405	מגורים א'



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)		תאי שטח	יעוד
קדמי (5)	אחורי (5)	405	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)  $290.95 = 529 * 55\%$  : מעל לקרקע-210.95 מ"ר, מתחת לקרקע  $52.9 = 529 * 10\%$  מ"ר..

(2) 54.0 מ"ר : 13.0-ממ"ד, 30.0 מ"ר-2 סככת חניה ו- 11.0 מ"ר מחסן..

(3)  $52.9 = 529 * 10\%$ .

(4) 6.5-גג שטוח, 8.0-גג משופע..

(5) קווי בניין יהיו כמסומן בתשריט..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

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

א. היתר לתוספת הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.

ב. תנאי למתן היתר בניה בשטח התכנית הינו אישור המשרד להגנת הסביבה לפתרון הפרדת פסולת במקור.

ג. תנאי להיתר בניה יהיה חישוב מוערך של כמות פסולת הבנין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוי פסולת לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין. כל בקשה להיתר בניה תכלול חישוב מוערך של כמות הפסולת היבשה הצפויה עקב עבודות הבניה. היתר איכלוס מותנה בהצגת אישורי הפינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה.

ד. התייעצות עם רשות העתיקות בתאי שטח הכלולים בתחום אתרי עתיקות.

ניקוז:

א. יש להבטיח בי 15% לפחות משטח תא שטח יושאר כשטח חדיר למים, שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר.

ב. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החצר, ע"י מניעת עירוב של חומרי בנייה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו',

ג. יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים למשל באזור חניה.

**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**

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:

קו חשמל מתח נמוך:

מרחק מתיל קיצוני 3 מ'

מרחק מציר הקו 3.5 מ'

קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו:

מרחק מתיל קיצוני 5 מ'

מרחק מציר הקו 6 מ'

קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע):

מרחק מציר הקו 20 מ'

קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע):

<b>6.4</b>	<b>תשתיות</b>
	<p>מרחק מציר הקו 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.</p>
<b>6.5</b>	<b>פיקוד העורף</b>
	<p>תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

<b>.7</b>	<b>ביצוע התכנית</b>
<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
	לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10