

הוראות התכנית

תכנית מס' 651-0512152

מגורים במגרש 253 מושב תקומה

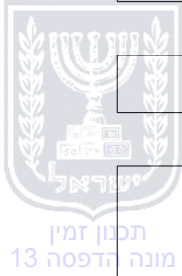
מחוז דרום

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 מסדירה מצב קיים במגרש מגורים מס' 253 המיועד לאזור מגורים.
התכנית המוצעת מאפשרת :
- הגדלת אחוזי בניה למטרה עיקרית.
- הגדלת תכסית.
- שינוי קוי בניין.



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

מגורים במגרש 253 מושב תקומה

שם התכנית

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

651-0512152

מספר התכנית

0.520 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
62א (א) סעיף קטן 17, 62א (א) סעיף קטן 4, 62א (א) סעיף
קטן 5, 62א (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

160567

קואורדינאטה Y

595648

1.5.2 תיאור מקום

שטח התכנית נמצא במגרש 253, מושב תקומה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

שדות נגב - חלק מתחום הרשות: תקומה

נפה

באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
תקומה		253	

שכונה**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100346	מוסדר	חלק	46	44

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 13תכנון זמין
מונה הדפסה 13תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
6 / 119 / 03 / 7	שינוי	שינוי וכפיפות-השינויים המפורטים בתכנית זו בלבד. כל יתר הוראות תכנית 6/119/03/7 ממשיכות לחול.	4337	20	05/10/1995
ע/ 33	שינוי	שינוי וכפיפות-השינויים המפורטים בתכנית זו בלבד. כל יתר הוראות תכנית 119/03/7 ממשיכות לחול.	0		19/03/1953



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				רחל ברבי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		רחל ברבי		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	מנחה	1: 250	1	19/02/2017	רחל ברבי	04/11/2018		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 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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	אודליה אוחנה			תקומה	(1)	253	050-6935931		Odelia.o@gmail.com
	פרטי	גבריאאל אוחנה			תקומה	(1)	253	054-2529331		Odelia.o@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: משק 253 מושב תקומה.

1.8.2 יזם**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התוכנית כוללת מקרקעין בבעלות המדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ה/אדריכלות	עורך ראשי	רחל ברבי	42093/ה		באר שבע	אבן שפרוט	5	054-6370033	08-6431068	Ba.racheli7@gmail.com
מודד מוסמך	מודד		406	א.א.ג.אזוט בע"מ	באר שבע	מרכז הנגב	19	08-6499959	08-6497574	azutar@netvision.net.il

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

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 מצב קיים במגרש 253, מושב תקומה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- הגדלת זכויות בניה מ-260 מ"ר ל-310.0 מ"ר לפי הפירוט כדלקמן:
למטרה עיקרית מ-180.0 מ"ר ל-230.0 מ"ר ולמטרת שירות-80.0 מ"ר לפי סעיף 62א(א) סעיף קטן 17.
- הגדלת תכסית מ-200 מ"ר ל-220 מ"ר לפי סעיף 62א(א) סעיף קטן 9.
- קביעת זכויות בניה, הנחיות והוראות בינוי והוראות לעיצוב אדריכלי לפי סעיף 62א(א) סעיף קטן 5.
- שינוי קוי בנין לפי סעיף 62א' (א) סעיף קטן 4 כמסומן בתשריט.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	253
שטח פרטי פתוח	100

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	520	100
סה"כ	520	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	519.78	88.74
שטח פרטי פתוח	65.96	11.26
סה"כ	585.74	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים תא שטח מס' 253
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי א. שטח הבנייה למטרה עיקרית בנייה - 230.0 מ"ר. ב. שטח הבניה למטרת שירות - 80.0 מ"ר עבור : - ממ"ד בגודל 13.0 מ"ר, כחלק בלתי נפרד מהבית על פי פיקוד העורף. - סככת רכב בגודל 15.0 מ"ר, הסככה תבנה ללא קירות, שיפוע הגג וניקוזו יהיו לכיוון המגרש, תותר הקמת שער כניסה לחנייה, השער לא יפתח לכיוון המדרכה, קוי בניין קדמי וצדדי-0. - מחסן בגודל 8.0 מ"ר, המבנה יוקם בגבול אחורי וצדדי של המגרש, בקו בניין 0. גובהו הפנימי 2.2 מ' לגג שטוח ובגג משופע גובהו נטו ממוצע-2.5 מ'. - לא יותרו פתחים לכיוון השכן ושיפוע הגג וניקוזו יהיו לכיוון מגרש. - מרתף בגודל 44.0 מ"ר. גובה חלל המרתף בין רצפתו לתחתית תקרתו, לא יעלה על 2.20 מ'. חלל העולה על 2.21 מ', יחשב מבחינת חישוב אחוזי בנייה, כשטח עיקרי. הכניסה למרתף תהייה מתוך יחידת הדיור עצמה. ג. גג התוספת יהיה מבטון או מחומרים קלים כגון פנל מבודד. 5. קומת עמודים בגובה 2.20 מ'.
ב	עיצוב אדריכלי א. גימור התוספת יהיה בהתאם לבית הקיים, טיח או שליכטה צבעונית. ב. המחסן יבנה מחומרים קשים/קלים.

4.2	שטח פרטי פתוח
4.2.1	שימושים
	מיועד לגינון, ניקוז, מערכות תשתית ושבילים עם זכות מעבר לרכב של בעלי השטח בלבד. שטח פרטי פתוח משמש כגישה למגרש מגורים.
4.2.2	הוראות

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				
								ציד-י- שמאלי	ציד-י- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות
(5)	(5)	1 (4)	2	(3)	1	42.4 (2)	59.8	310	44	36 (1)	230	519	253	מגורים א'



תכנון ומבנה
מונה הדפסה 13



תכנון ומבנה
מונה הדפסה 13

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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	יעוד	מגורים א'
קדמי (5)	אחורי (5)	253	

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) ממ"ד 13.0 מ"ר, מחסן 8.0 מ"ר, וחניה מקורה-15.0 מ"ר.

(2) מ-200 מ"ר ל-220 מ"ר.

(3) 7.5-גג שטוח, 8.5-גג משופע.

(4) מרתף בלבד.

(5) קווי בניין יהיו כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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

היתרי הבנייה יינתנו לפי תכנית זו ולאחר אישורה.

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 לקווי 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 - 3.0 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) - 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**פיקוד העורף**

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

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

ל"ר