

הוראות התכנית

תכנית מס' 605-0482083

מגורים ברח' דבורה 14, שיכון רסקו, באר שבע

דרום

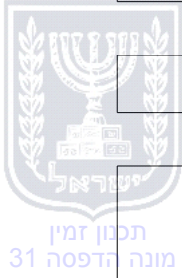
מחוז

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 זו כוללת את מגרש מס' 2 המיועד לאזור מגורים א' ונמצא ברח' דבורה 14, שיכון רסקו, באר שבע. במגרש קיים בית מגורים חד-משפחתי עם שתי קירות משותפים. התוכנית המוצעת מאפשרת לבית מס' 14 הגדלת זכויות בנייה למתרה שטחים עיקריים ושטחי שירות, שינוי וקביעת קווי בניין, הגדלת תכסית מרבית ושינוי בינוי סטנדרטי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית מגורים ברח' דבורה 14, שיכון רסקו, באר שבע

מספר התכנית 605-0482083

1.2 שטח התכנית 0.481 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) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 9, 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

179072 קואורדינאטה X

572522 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

שטח התכנית נמצא ברח' דבורה, 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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	14	דבורה	באר שבע

שכונה דרום

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38006	מוסדר	חלק	4	211

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 31



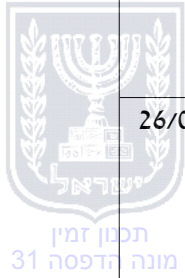
תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
26/01/2011	2244	6193	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5 /02 /155 /102. הוראות תכנית 5 /02 /155 /102 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	155 /102 /02 /5
23/11/1978	226	2481	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5 /03 /109 /10 ממשיכות לחול.	שינוי	10 /109 /03 /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			נטליה ליפובצקי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		נטליה ליפובצקי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		09/11/2017	נטליה ליפובצקי	25/12/2016	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא		28/05/2017	נטליה ליפובצקי	19/12/2016		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	אלי שמש			באר שבע	דבורה	14	054-3121346		N_liparch@012.net.il
	פרטי	לילה שמש			באר שבע	דבורה	14	054-3121346		N_liparch@012.net.il

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 הפיתוח בניהול רמ"י	באר שבע	התקוה		08-6264333	02-5456158	a-darom@land.gov.il
בעלים	אלי שמש			באר שבע	דבורה	14	054-3121346		N_liparch@012.net.il
בעלים	לילה שמש			באר שבע	דבורה	14	054-3121346		N_liparch@012.net.il

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	נטליה ליפובצקי		ליפובצקי נטליה - אדריכלים	באר שבע	שד רגר יצחק	28	08-6235163	08-9573397	N_liparch@0 12.net.il
מודד מוסמך	מודד	ויסאם מיעארי	1090		לקיה	(1)		050-2416200		yaset_gn@w alla.co.il

(1) כתובת : שכונה 6, בית 3.



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

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 זכויות בניה, שינוי וקביעת קווי בניין, הגדלת תכסית מרבית ושינויים בדבר בינוי במגרש מגורים מס' 2 ברח' דבורה 14, שיכון רסקו, באר שבע.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת זכויות בנייה סה"כ מ- 183.6 מ"ר ל- 285 מ"ר לפי סעיף 62א(א)(1)(א):

א. שטח עיקרי מ-45% (183.6 מ"ר) ל-60% (245 מ"ר).

ב. שטח שרות: מעל מפלס הכניסה הקובעת ל-40 מ"ר (עבור סככת רכב - 20 מ"ר, ממ"ד - 12 מ"ר ומחסן - 8 מ"ר).

2. הגדלת תכסית מרבית לפי סעיף 62א(א)(9).

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

4. שינוי בינוי סטנדרטי לפי סעיף 62א(א)(5).



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

0.481



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

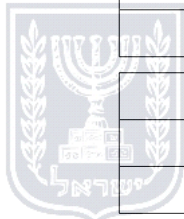
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	1			1	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	245		+61.4	183.6	מ"ר	מגורים (מ"ר)

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך מאושרת	100	אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מאושרת	100
מגורים א'	2	אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים א'	2

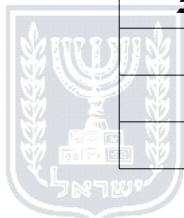
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרכים ציבוריות	73	15.18
מגורים א'	408	84.82
סה"כ	481	100

מצב מוצע

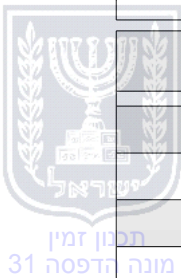
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	72.48	15.07
מגורים א'	408.47	84.93
סה"כ	480.95	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בנין</p> <p>לבית קיים חד-משפחתי בן קומה אחת ועליית גג תותר :</p> <p>1. תוספת בנייה בקומת קרקע בתוך קווי הבנין כמסומן בנספח בינוי, וקומה א' בתוך חלל הגג - בהתאם למפורט בטבלת זכויות בניה - מצב מוצע. תוספות יבנו מחומרים קשיחים ועמידים לאורך זמן והתואמים את התקנים הישראליים.</p> <p>2. הקמת מחסן בשטח עד 8 מ"ר כחלק מהבית או נפרד ממנו.</p> <p>א. מחסן הצמוד לבית יבנה כחלק בלתי נפרד ממנו ומחומרי הגמר של המבנה בתוך קווי הבנין בחזית אחורית כמסומן בנספח הבינוי.</p> <p>ב. המחסן הנפרד מהבית יהיה עשוי מחומרים קלים (מחסן קנוי) או מחומרי הגמר של המבנה העיקרי בקו בנין 0.00 אחורי וצדדי. גובה המחסן לא יעלה על 2.20 מ' נטו. לא יותר פתחים לכיוון השכן בקיר בקו בנין 0.00 ושיפוע הגג וניקוזו יהיה לכיוון המגרש.</p> <p>4. תותר הקמה סככת רכב בגודל עד 20 מ"ר. סככה תמוקם בקו בנין קדמי וצידי 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. שיפוי הקירוי וניקוזו יהיו לכיוון המגרש.</p> <p>5. בניית ממ"ד עפ"י הוראות הג"א, גג של ממ"ד יהיה גג בטון שטוח בגובה לא יותר מ-3.2 מ' ניקוזו יהיה לכיוון המגרש, לא תותר להשתמש בגג לצורך מרפסת שמש פתוחה, לא תותר לפתוח פתחים לכיוון השכן. הממ"ד יבנה כחלק מהבית.</p>
ב	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. תוספות יבנו מחומרים קשיחים.</p> <p>2. גימור התוספות יהיה מותאם לבית הקיים. חומר גמר של תוספות - טיח או כל חומר עמיד (חיפוי אבן, וכו'...) או שילוב ביניהם.</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
4.2.2	הוראות
א	<p>דרכים</p> <p>תוואי ורוחב הדרך לפי המסומן בתשריט.</p>



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	יעוד
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
						קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	עיקרי	עיקרי
4		7.7	1	65	70			(1) 40	245	408	2	מגורים אי'

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) שטח שרות כולל: מחסן - 8 מ"ר, ממי"ד - 12 מ"ר, סככת חנייה - 20 מ"ר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>1. היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.</p> <p>2. היתר לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p> <p>3. 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.</p>
6.2	חניה
	חניה תתוכנן עפ"י תקן חניה של עיריית באר שבע התקף בעת מתן היתרי בניה.
6.3	תשתיות
	<p>א. שרותים הנדסיים</p> <p>ביוב, ניקוז, אספקת 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, בתאום עם הרשויות המוסמכות.</p> <p>ב. חשמל</p> <p>לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים מטה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה :</p> <p>1. קו חשמל מתח נמוך - מרחק מתיל קיצוני 3 מ', מרחק מציר הקו 3.5 מ'.</p> <p>2. קו חשמל מתח גבוה (22 ק"ו) - מרחק מתיל קיצוני 5 מ', מרחק מציר הקו 6.</p> <p>3. קו חשמל מתח עליון (161 ק"ו) (קיים או מוצע) - מרחק מציר הקו 20 מ'.</p> <p>4. קו חשמל מתח עליון (400 ק"ו) (קיים או מוצע) - מרחק מציר הקו 35 מ'.</p> <p>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>
6.4	פיקוד העורף
	תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.
6.5	עתיקות
	<p>כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח - 1978. היה והעתיקות שתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.</p>
6.6	הפקעות לצרכי ציבור
	<p>מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, 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.</p>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לא רלוונטי	לא רלוונטי

7.2 מימוש התכנית

תכנית זו תבוצע תוך 7 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31