

הוראות התכנית

תכנית מס' 605-0586859

מגורים ברח' ריכרד שטיין 6, שכ' ו', באר שבע

מחוז דרום

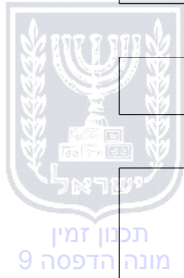
מרחב תכנון מקומי

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' 60B המיועד לאזור מגורים א' ונמצא ברחוב ריכרד שטיין 6, שכי'ו, באר שבע. התכנית המוצעת מאפשרת במגרש מס' 60B את השינויים הבאים:

- הגדלת זכויות בנייה למטרה שטחים עיקריים ושטחי שירות.
- שינוי וקביעת קווי בניין.
- הגדלת תכסית קרקע מרבית.



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

1.1 שם התכנית שם התכנית ומספר התכנית
מגורים ברח' ריכרד שטיין 6, שכל'ו, באר שבע

מספר התכנית 605-0586859

1.2 שטח התכנית 0.284 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

קואורדינאטה X

178173

קואורדינאטה Y

575028

1.5.2 תיאור מקום

שטח התכנית נמצא ברחוב ריכרד שטיין 6

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	שטיין ריכרד	6	

שכונה

ו'

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38133	מוסדר	חלק	181	

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

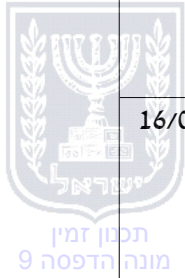
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

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



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
בינוי	מנחה	1: 250	1	30/07/2018	רחל ברבי	31/07/2018		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	30/07/2018	רחל ברבי	31/07/2018		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



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	יעקב כהן			באר שבע	שטיין ריכרד	6	052-3262487		Ba.racheli7@gmail.com
	פרטי	ירדנה כהן			באר שבע	שטיין ריכרד	6	052-3262487		Ba.racheli7@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יעקב כהן			באר שבע	שטיין ריכרד	6	052-3262487		Ba.racheli7@gmail.com
פרטי	ירדנה כהן			באר שבע	שטיין ריכרד	6	052-3262487		Ba.racheli7@gmail.com

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
ה/אדריכלות ת	עורך ראשי	רחל ברבי	42093/ה		באר שבע	אבן שפרוט	5	054-6370033	08-6431068	Ba.racheli7@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	ג'אנה בובליק	1110		באר שבע	עגנון	2	054-5237655		Negev_mdidot@walla.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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**

שינוי לתכנית 5/במ/73 במגרש מגורים חד משפחתי עם קיר משותף מס' 60B ברחוב ריכרד שטיין 6, שכונה ו', באר שבע.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת סה"כ זכויות בנייה מ- 158.0 מ"ר ל-203.0 מ"ר לפי סעיף 62א (א) (1) (א) (1).

- שטח עיקרי: מ- 135.0 מ"ר ל-165.0 מ"ר.

- שטחי שירות מ- 23.0 מ"ר ל-38.0 מ"ר (עבור סככת רכב 15 מ"ר, ממ"ד 15 מ"ר ומחסן 8 מ"ר).

2. קביעת ושינוי קווי בניין לפי סעיף 62א(א)(4).

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

4. 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
מגורים א'	60B

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	מגורים א'	60B

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	284	100
סה"כ	284	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	284.43	100

מצב מוצע

ייעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
סה"כ	284.43	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי בית קיים חד-משפחתי עם קיר משותף במגרש מס' 60B תותר: 1. תוספת בנייה בקומת קרקע כמסומן בנספח הבינוי. 2. א. בניית ממ"ד עפ"י הוראות הג"א, גג של ממ"ד יהיה גג בטון שטוח ללא שימוש, ניקוז וחלונות יהיו לכיוון המגרש. ב. סככת רכב בגודל עד 15.0 מ"ר, החניה תהיה בנויה מחומרים קלים ומקורה בקירוי קל ללא קירות, גובה פנימי לא יעלה מעל 2.5 מ'. שיפוע הגג וניקוזו יהיו לכיוון המגרש, תותר הקמת שער כניסה לחנייה, השער לא יפתח לכיוון המדרכה. ג. בניית מחסן בגודל עד 8.0 מ"ר בחזית האחורית בקווי בניין כמסומן בנסח הבינוי, גובהו הפנימי לא יעלה על 2.20 מ' ו-2.5 מ' חיצוני. לא יותרו פתחים לכיוון השכן ושטח ציבורי. שיפוע הגג וניקוזו יהיו לכיוון מגרש. המחסן יהיה בנוי מחומרי גמר של המבנה העיקרי או עשוי מחומרים קלים (מחסון קנוי). ד. תותר בניית גדר בחזית הקידמית עד גובה 1.80 מ' שתורכב מחלק התחתון, בנוי מטויח או מצופה אבן בגובה 1.20 מ' ומעליו סבכת מתכת. בין המגרשים תותר לבנות קיר אטום מחופה או מטויח. גובה הגדר הבנוי יהיה עד 1.80 מ' אך לא יעלה על גובה הגדר בחזית הקדמית. 3. בקשות להיתרי בניה מתוקף תכנית זו תכלולנה התייחסות להיבטים של בניה ירוקה, כגון: שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, אוורור וכד'), מחזור פסולת, שימור וחסכון במשאבי מים וקרקע, וכיוצא בזה, על פי ההנחיות התקפות לאותה עת.
ב	עיצוב אדריכלי חומר גמר של תוספות יהיה בהתאם לבית הקיים, טיח או שליכטה ציבעונית.

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			
						מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי						
							עיקרי	שרות							
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	(2)	1	50	71.48	203		165	38 (1)	284	60B	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) ממ"ד-15.0, מחסן-8.0 מ"ר וחניה מקורה-15.0 מ"ר.
- (2) 7.0 מ' לגג שטוח, 8.5 מ' לגג רעפים..
- (3) כמסומן בתשריט.



6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

1. היתרי בניה יוצאו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.
2. היתר לתוספת הבנייה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.
3. היתרי הבנייה יינתנו לאחר הריסת המבנים המסומנים להריסה בתחומי התכנית.

6.2

היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.3

חניה

החנייה תהיה בתחום המגרש ועל 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) - 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 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.

6.6

הפקעות לצרכי ציבור

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.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

תכנית זו תבוצע תוך 7 שנים מיום אישורה.

