

הוראות התכנית

תכנית מס' 605-0212456

מגרש מגורים ברח' מרבד הקסמים 5, בית מס' 8, באר שבע

מחוז

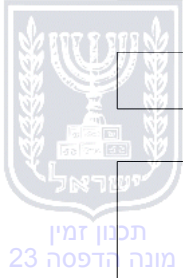
דרום

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

תוכנית זו כוללת מגרש המיועד לאזור מגורים א' לבניית קוטג'ים טוריים ונמצא ברחוב מרבד הקסמים 5 שכונה ה' באר שבע.
במגרש קיימים 8 בתי מגורים חד-משפחתיים בעלי 1 או 2 קומות עם קירות משותפים (מספרי הבתים : 1,2,3,4,5,6,7,8)
התכנית המוצעת מאפשרת שינויים לבית מס' 8 המסומן בה כבית עם "הנחיות מיוחדות"
זכויות בנייה לבתים מס' 1,2,3,4,5,6,7 נשארות ללא שינוי לפי תכנית 32/160/03/5.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מגרש מגורים ברח' מרבד הקסמים 5, בית מס' 8, באר שבע

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 605-0212456

1.570 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 19, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 9, 62 א (א) (1) (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	179325
קואורדינאטה Y	573280

1.5.2 תיאור מקום

מבנה מגורים ברח' מרבד הקסמים 5, בית מס' 8, באר שבע, תא שטח 142, המסומן בהנחיות מיוחדות.

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
8	5	מרבד הקסמים	באר שבע

שכונה ה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38098	מוסדר	חלק	87	67, 90, 94, 98

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 23



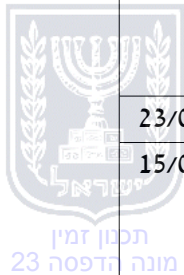
תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
23/05/1991	2579	3880	וכפיפות	שינוי	32 /160 /03 /5
15/03/1993		0	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 4 /05 /10 ממשיכות לחול.	שינוי	4 /05 /10



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			רינה ויגדר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		רינה ויגדר		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	ומחייב לגבי מיקום התוספות	11: 25 29/10/2018	רינה ויגדר	29/10/2018	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא		10: 23 01/09/2018	רינה ויגדר	01/09/2018	1	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	נינט פובלוצקי			באר שבע	מרבד הקסמים) (1	5	08-6488957	08-6492030	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת : כניסה 8.

1.8.2 יזם

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
	עורך ראשי	רינה ויגדר	45575		באר שבע	סרליו יוסף	32	050-7218283		rinavig@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	רמי בכרייה	1184		באר שבע	פלדברג שמואל	64	050-3399033		rbk033@walla.co.il

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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

שינויים במגרש המיועד לאזור מגורים אי' ברחוב מרבד הקסמים 5 שכונה ה' באר שבע

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת זכויות בנייה עבור שטח שירות ושטח עיקרי.
2. קביעת קווי בניין.
3. קביעת תכסית מרבית.
4. קביעת מבנים להריסה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	142
מסחר	406

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
הנחיות מיוחדות	מגורים א'	142
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים א'	142
זיקת הנאה למעבר רגלי	מסחר	406
מבנה להריסה 2	מגורים א'	142

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'	1,509	96.18
אזור מסחרי	60	3.82
סה"כ	1,569	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	1,508.95	96.13
מסחר	60.72	3.87
סה"כ	1,569.67	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בניוי
	<p>במגרש הנ"ל קיימים 8 קוטג'ים חד-משפחתיים בעלי 1 או 2 קומות עם קירות משותפים (מספרי תכנון זמין מונה הדפסה 23</p> <p>הבתים : 1,2,3,4,5,6,7,8).</p> <p>להלן הנחיות עבור בית מס 8 המסומן בהנחיות מיוחדות בתשריט :</p> <p>- בניה בשתי קומות ועליית גג תכמפורט בנספח הבינוי.</p> <p>- גובה פנימי של עליית גג עם תקרה שטוחה עד 2.20 מ' גובה חיצוני עד 2.40 מ'. לא תותר פתיחת מרפסת מעליית גג.</p> <p>- התוספת תכלול פתרון אוורור ותאורה.</p> <p>- בקו בניין צדדי 0.0 מ' תותר פתיחת דלת אחת בלבד וחלונות שהסף שלהם בגובה 2.0 מ' לפחות מפני המדרכה בהתאם לתכנית מס' 32/160/03/5.</p> <p>- גמר המבנה חיפוי אבן.</p> <p>- בניית מחסן בשטח של עד 8 מ"ר כחלק בלתי נפרד מהמבנה העיקרי בתוך קווי הבניין . המחסן יהיה בנוי מחומרי הגמר של המבנה העיקרי. ניקוז הגג יהיה לכיוון המגרש. לא יותרו פתחים לכיוון השכן.</p> <p>- גובה גדרות - 0.80 מ' בנוי + עד 2.0 מ' סבכה ולפי הנחיות עיריית ב"ש.</p> <p>- מיקום של כל התוספות ראה נספח בינוי.</p> <p>- תותר קו בנין להצללה - פרגולה בחזית קדמית 1.0 מ'.</p> <p>- שאר הבתים נשארים ללא שינוי לפי תכניות מאושרות מס' 32/160/03/5.</p> <p>- הריסת גדרות מחוץ לגבול מגרש.</p>
ב	הריסות ופינויים
	<p>סימון מהתשריט : מבנה להריסה 2</p> <p>גדר להריסה לפי המסומן בתשריט.</p>
4.2	מסחר
4.2.1	שימושים
	מסחר
4.2.2	הוראות
א	אדריכלות
	<p>לא תותר בניה נוספת.</p> <p>לא תותר הוספת יחידות.</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	שימוש	יעוד
						מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה				
קדמי								גודל מגרש כללי			
(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	1570	142	מגורים א'	מגורים א'
(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	60	406	מסחר	מסחר

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:

- א. זכויות בניה עיקריים לבית מס' 8 : 165 מ"ר ב. זכויות בניה לבתים מס' 1,2,3,4,5,6,7 : נשארות 140 מ"ר ללא שינוי לפי תכנית מאושרת 32/160/03/5.
- א. שטח שרות עבור בית מס' 8 : 12 מ"ר עבור מרחב מוגן, 8 מ"ר עבור מחסן ו 51 מ"ר עבור עליית גג. ב. שטח שרות לבתים מס' 1,2,3,4,5,6,7 נשארות ללא שינוי לפי תכנית מאושרת 32/160/02/5 - 8 מ"ר לכל יחיד עבור מחסן ו 12 מ"ר עבור מרחב מוגן ($7 * 20 = 140$ מ"ר).
- 120 מ"ר לכול יחיד.
- 9 מ' גג רעפים, 7.5 מ' גג שטוח.
- עבור בית מס' 8 - 2 קומות+עליית גג.
- כמסומן בתשריט.
- לפי תכנית מאושרת 32/160/03/5.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

6. הוראות נוספות

6.1	חלוקה ו/ או רישום														
	חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.														
6.2	חשמל														
	<p>הוראות בינוי ופיתוח</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 בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.</p> <table border="0"> <tr> <td>מציר הקו</td> <td>מהתיל הקיצוני</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח נמוך</td> <td>3.00 מ' 3.5 מ'</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח גבוה עד 22 ק"ו:</td> <td>5.00 מ' 6.00 מ'</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו:</td> <td></td> </tr> <tr> <td>(קיים או מוצע) -</td> <td>20.00 מ'</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו</td> <td></td> </tr> <tr> <td>(קיים או מוצע) -</td> <td>35.00 מ'</td> </tr> </table> <p>אין לבנות בנינים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ: 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת. קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל, מחוז דרום.</p>	מציר הקו	מהתיל הקיצוני	קו חשמל מתח נמוך	3.00 מ' 3.5 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 22 ק"ו:	5.00 מ' 6.00 מ'	קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו:		(קיים או מוצע) -	20.00 מ'	קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו		(קיים או מוצע) -	35.00 מ'
מציר הקו	מהתיל הקיצוני														
קו חשמל מתח נמוך	3.00 מ' 3.5 מ'														
קו חשמל מתח גבוה עד 22 ק"ו:	5.00 מ' 6.00 מ'														
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו:															
(קיים או מוצע) -	20.00 מ'														
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו															
(קיים או מוצע) -	35.00 מ'														
6.3	תנאים למתן היתרי בניה														
	<p>א. היתר בניה יוצאו ע"י הועדה המקומית על פי תכנית זו.</p> <p>ב. היתר בניה ינתן רק לאחר ביצוע הריסות בפועל של הבנייה ללא היתר מחוץ לתחום התכנית.</p> <p>ג. היתר לתוספת בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות ת"י 413.</p> <p>ד. 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>														
6.4	הפקעות לצרכי ציבור														
	מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה ? 1965, יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור ? יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.														
6.5	הריסות ופינויים														
	כל המסומן להריסה בתשריט, ייהרסו ע"י הבעלים ועל חשבונם כתנאי לקבלת היתר.														

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התכנית - שנה מיום אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23