

הוראות התכנית

תכנית מס' 605-0704494

מגורים ברח' מבצע חירם 2, שכ' וילות מצדה, באר שבע

דרום

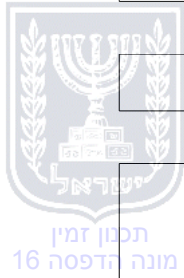
מחוז

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 מגרש מס' 127 המיועד לאזור מגורים א' (בנה ביתך) ונמצא ברח' מבצע חירם 2, שכל' וילות מצדה, באר שבע.
התכנית המוצעת מאפשרת הגדלת זכויות בנייה ושינוי קווי בניין על מנת הסדרת הבניה קיימת בפועל.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מגורים ברח' מבצע חירם 2, שכ' וילות מצדה, באר שבע

שם התכנית

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

605-0704494

מספר התכנית

0.448 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) (4), 62א (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

179550

קואורדינאטה Y

574515

1.5.2 תיאור מקום

מגורים ברח' מבצע חירם 2, שכ' וילות מצדה, 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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
באר שבע	מבצע חירם	2	

שכונה

וילות מצדה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38088	מוסדר	חלק	45	

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 16תכנון זמין
מונה הדפסה 16תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
20 /128 /03 /5	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5 /03 /128 ממשיכות לחול.	3172	1606	10/03/1985
3 /128 /03 /5	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5 /03 /128 ממשיכות לחול.	2795	1369	15/03/1982
155 /102 /02 /5	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5 /02 /102 ממשיכות לחול.	6193	2244	26/01/2011
645 /ד	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ד/ 645. הוראות תכנית ד/ 645 תחולנה על תכנית זו.	1582	705	27/11/1969



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				נטליה ליפובצקי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		נטליה ליפובצקי		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		27/11/2018	נטליה ליפובצקי	14: 40 19/05/2019		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 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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	דניאל צבי ברגר			באר שבע	מבצע חירם	2			
	פרטי	ורדה ברגר			באר שבע	מבצע חירם	2			

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
אדריכלית	עורך ראשי	נטליה ליפובצקי	104717		באר שבע	שד רגר יצחק	28	08-6235163		N_liparch@012.net.il
מודד מוסמך	מודד	ג'אנה בובליק	1110	נגב מדידות	באר שבע	עגנון (1)		08-6441170		negev_medidot@walla.co.il

(1) כתובת: 2/16.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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 ושינוי קווי בניין במגרש מגורים מס' 127 ברח' מבצע חירם 2, שכ' וילות מצדה, באר שבע.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת סה"כ זכויות בנייה לפי סעיף 62א (א) (1) (א) (1).

2. שינוי קווי בניין לפי לסעיף 62א (א) (4).



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
מגורים א'	127	בלוק עץ/עצים לשימור
מגורים א'	127	קו בנין עילי

3.2 טבלת שטחים

מ"ר	מ"ר	יעוד
100	447	אזור מגורים א'
100	447	סה"כ

מצב מוצע

מ"ר מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	447.7	מגורים א'
100	447.7	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בנין 1. לבית חד משפחתי בעל 2 קומות תותר סגירת קומת העמודים והוספת בנייה בקומת קרקע ובקומה א'. 2. תוספות יבנו מחומרים קשיחים. גימור התוספות יהיה מותאם לבית הקיים. חומר גמר של תוספות - טיח או כל חומר עמיד (חיפוי אבן, וכו'...) או שילוב ביניהם. גג יהיה גג רעפים או גג בטון שטוח או שילוב בניהם וניקוזו לכיוון המגרש. גובה מבנה מקסימלי לגג שטוח יהיה עד 7.5 מ' ולגג משופע עד 8.5 מ'. 3. לא יותרו פתחים לכיוון המגרש השכן בקו בניין פחות מ-3 מ' מגבול המגרש. 4. תותר הקמת מחסן כחלק מהבית בשטח עד 10.50 מ"ר (לפי היתר בניה) או נפרד ממנו בשטח עד 8 מ"ר. א. מחסן צמוד לבית ייבנה כחלק בלתי נפרד ממנו מחומרי הגמר של הבית בתוך קווי הבנין. ב. מחסן נפרד מהבית יהיה עשוי מחומרים קלים או מחומרי הגמר של המבנה העיקרי בקו בניין צדדי או אחורי שלא יפחת מ-1.10 מ' או בקו בניין צדדי או אחורי 0.0 מ' בהסכמת שכנים גובלים). לא יותר פתחים לכיוון השכן ושיפוע הגג וניקוזו יהיה לכיוון המגרש. גובה המחסן פנימי נטו לא יעלה על 2.20 מ'.



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

הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

(1) שטח שרות כולל: מרחב מוגן - 16.65 מ"ר ומחסן 10.50 מ"ר (השטחים נלקחו מהיתר בניה מס' 5462).

(2) גובה מבנה מקסימלי לגג שטוח יהיה עד 7.5 מ' ולגג משופע עד 8.5 מ'.

(3) קווי בניין כמסומן בתשריט.

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

1. היתרי בניה ינתנו על ידי הועדה המקומית על פי תכנית זו ולאחר אישורה.
2. היתר לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.

6.2**היטל השבחה**

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

6.3**חניה**

חניה תתוכנן עפ"י תקן ארצי התקף בעת מתן היתרי בניה.

6.4**תשתיות**

- א. שרותים הנדסיים
- 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.
- ב. חשמל
- לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים מטה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה :
1. קו חשמל מתח נמוך - מרחק מתיל קיצוני 3 מ', מרחק מציר הקו 3.5 מ'.
 2. קו חשמל מתח גבוה (22 ק"ו) - מרחק מתיל קיצוני 5 מ', מרחק מציר הקו 6.
 3. קו חשמל מתח עליון (161 ק"ו) (קיים או מוצע) - מרחק מציר הקו 20 מ'.
 4. קו חשמל מתח עליון (400 ק"ו) (קיים או מוצע) - 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.

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.

6.7**שמירה על עצים בוגרים**

1. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ המסומן לשימור, אלא באישור פקיד יערות.
2. עצים הנ"ל ישמשו להצללה.
3. תנאי למתן היתר לכריתה/ להעתקת עצים בוגרים כהגדרתם בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.

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 10 שנים מיום אישורה.

