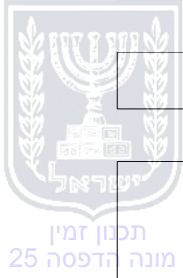


הוראות התכנית

תכנית מס' 605-0742304

מגורים ברח' חומה ומגדל 12, שכ' ג', באר שבע



מחוז
מרחב תכנון מקומי
סוג תכנית

דרום
באר שבע
תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

המגרש בעל השינויים נמצא בשכונה ג' בין בית ספר "נטעים" בצפון לבין רחוב הנוטר בדרום. האזור מאופיין בבנייה נמוכה חד או דו קומתית.

רוב המגרשים במתחם הם מגרשים דו משפחתיים - שתי יחידות דיור עם קיר משותף במגרש אחד הרשום כחלקה אחת.

רחוב חומה ומגדל מהווה מבחינה הסטטוטורית שטח ציבורי פתוח. תכנית מאושרת מס' 138/108/03/5 אפשרה גישה מוטורית לכל המגרשים לאורך רחוב חומה ומגדל.

במגרש קיים בית דו משפחתי בן קומה אחת בגודל מקורי 60 מ"ר הבנוי על ידי עמידר אשר הוגדל עד 105 מ"ר בשנת 1978. שטח המגרש 681 מ"ר.

התכנית מציעה הריסת הבית הישן, חלוקת המגרש לשני מגרשים (340,5 מ"ר כל מגרש לאחר החלוקה) ובניית שני בתים חד משפחתיים עם קיר משותף.

בהתאם לעקרונות תכנית מתאר של שכונה ג' (בהכנה) התכנית מציעה בנייה נמוכה באופי כפרי ייחודי בסביבה האורבנית העתידית.

שטח עיקרי מוצע של כל בית 204 מ"ר תואם להוראות מסמך המדיניות שאושר בשנת 2016.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

מגורים ברח' חומה ומגדל 12, שכי' ג', באר שבע

605-0742304

מספר התכנית

0.681 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 62 א (א) 62 א (15), 62 א (19), 62 א (4), 62 א (א) 4, 62 א (א) 1, 62 א (א) 8, 62 א (א) 9, 62 א (א) 1, 62 א (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	181275
קואורדינאטה Y	573650

1.5.2 תיאור מקום

שטח התכנית נמצא ברח' חומה ומגדל 12, 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	חומה ומגדל	12	

שכונה ג

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38029	מוסדר	חלק	49	

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 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
30/11/1987	389	3505	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5 /03 /108 ממשיות לחול.	שינוי	85 /108 /03 /5
08/10/1964	111	1117	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5 /03 /108 ממשיות לחול.	שינוי	7 /108 /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		15: 59 14/01/2020	נטליה ליפובצקי	30/05/2019	1	1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

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 25

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	מרים דהן			באר שבע	חומה ומגדל	12			

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	ליפובצקי נטליה - אדריכלים	באר שבע	שד רגר יצחק	28	08-6235163		N_liparch@0 12.net.il
מודד מוסמך	מודד	גי'אנה בובליק	1110	נגב מדידות	באר שבע	(1)		08-6441170	08-6441170	Negev_medi dot@walla.co .il

(1) כתובת: שי עגנון 2/16, באר שבע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

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

הקמת שני בתים חד משפחתיים עם קיר משותף ברחוב חומה ומגדל 12, שכונה ג'.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הוספת יחידת דיור אחת לפי סעיף 62א(א)(8).
2. הגדלת סה"כ השטח המותר לבנייה לפי סעיף 62א(א)(1)(1)א(1).
3. הוספת שטחי שרות תת-קרקעיים לפי סעיף 62א(א)(15).
4. שינוי הוראות בדבר בינוי לפי סעיף 62א(א)(5).
5. שינוי קווי בניין לפי סעיף 62א(א)(4).
6. הגדלת תכסית קרקע מירבית לפי סעיף 62א(א)(9).
7. קביעת הנחיות להריסת הבית לפי סעיף 62א(א)(19).
8. שינוי בגובה המבנה - קביעת מספר קומות 2 לפי סעיף 62א(א)(4).



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	97A, 97B
סימון בתשריט	יעוד
מבנה להריסה 2	מגורים א'
תאי שטח כפופים	תאי שטח
97A, 97B	97A, 97B

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'	681	100
סה"כ	681	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	690.72	100
סה"כ	690.72	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בנייה</p> <p>למגרשי מגורים מס' 97A, 97B תותר:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. הקמת בית בן 2 קומות ומרתף עם קיר משותף. המבנה יבנה מחומרים קשיחים ועמידים לאורך הזמן ותואמים את התקנים הישראלים. מרתף יבנה בשטח עד 60 מ"ר שיחשב כשטח שרות. גובה המרתף נטו לא יעלה על 2.20 מ'. 2. שני הבתים עם קיר משותף ייבנו כמבנה אחד בבחינה אדריכלית ועיצובית. 3. בניית סככה מעל החניות בגודל עד 36.0 מ"ר ללא קירות. מיקום סככת רכב יהיה בחזית המגרש, בקווי בנין- 0; 0 מ' קדמי וצדדי. 4. הקמת מחסן בשטח עד 8 מ"ר כחלק בלתי נפרד מהבית מחומרי הגמר של המבנה בתוך קווי הבנין. גובהו יהיה זהה לגובה קומת מגורים. דלת המחסן תהיה דלת יציאה הפונה לחצר. שטח המחסן יחשב כשטח שרות. 5. גגות של קומה עליונה בשני הבתים יהיו זהים - גגות רעפים או גגות שטוחים. במידה והגגות יהיו משופעים, לא תהווה עליית הגג קומה נוספת ולא יהיה שימוש בה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד			
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת		
											שרות				עיקרי	שרות	עיקרי
(4)	(4)	(4)	(4)	1	2	10.5 (3)	1	60	324	(2) 60		(1) 60	204	340	97A	מגורים א'	
(4)	(4)	(4)	(4)	1	2	10.5 (3)	1	60	324	(2) 60		(1) 60	204	341	97B	מגורים א'	

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) ממ"ד- 12 מ"ר, סככת חניה - 36 מ"ר ומחסן - 8 מ"ר, גגון - 4 מ"ר.

(2) שטח שרות מתחת לכניסה הקובעת: מרתף - 60 מ"ר.

(3) לגג רעפים.

(4) קווי בניין כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

1. היתרי בניה יינתנו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.
2. הריסת מבנים המסומנים להריסה לא תהווה תנאי לקבלת היתרי בנייה.
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.
4. בעת הגשת בקשה להיתר תישקל אפשרות לשלב את העצים הבוגרים בבניה החדשה למרות שקיים אישור לכריתה.

6.2

חניה

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

6.3

פיקוד העורף

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

6.4

תשתיות

- א. שרותים הנדסיים ביוב, ניקוז, אספקת מים, תקשורת וכד' יתוכננו ויבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס העיר באר-שבע. יחול אישור 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 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

היטל השבחה

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

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 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25