

הוראות התכנית

תכנית מס' 605-0763920

מגורים ברח' קדושי בגדד 3, שכ' ה', 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 מגרש מסי' 104, המיועד לאזור מגורים א' ונמצא ברח' קדושי בגדד 3, באר שבע. במגרש קיים בית מגורים דו משפחתי עם קיר משותף. התכנית המוצעת מאפשרת לבית מסי' 312, הגדלת זכויות בניה, קביעת קווי בניין והגדלת תכנית קרקע מרבית. זכויות בניה לדירה 311 נשארות ללא שינוי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

מגורים ברח' קדושי בגדד 3, שכל'ה, באר שבע

605-0763920

מספר התכנית

0.629 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (19), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (9), 62 א (א) (1) (1) (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 179209

קואורדינאטה Y 573556

1.5.2 תיאור מקום

ברח' קדושי בגדד 3, שכל'ה, 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	קדושי בגדד	3	

שכונה שכונה ה'

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38068	מוסדר	חלק	10	

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 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
29/09/1989	4321	3701	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 02/5/02. הוראות תכנית 62/102/02 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	62/102/02/5
21/01/1982	869	2781	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 03/5/03. הוראות תכנית 16/160/03 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	16/160/03/5
09/10/1986	32	3389	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 03/5/160/30 ממשיכות לחול.	שינוי	30/160/03/5
23/05/1991	2579	3880	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 03/5/160/32 ממשיכות לחול.	שינוי	32/160/03/5
10/01/1968		0	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 05/1/4. הוראות תכנית 05/1/4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	4/05/1



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אולגה פרבמן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אולגה פרבמן		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	18: 59 29/06/2020	אולגה פרבמן	28/06/2020	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא		18: 59 29/06/2020	אולגה פרבמן	29/06/2020	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	אסתר בן שבת			באר שבע	קדושי בגדד	3	054-7522506		
	פרטי	מרדכי בן שבת			באר שבע	קדושי בגדד	3	054-6234548		

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אסתר בן שבת			באר שבע	קדושי בגדד	3	054-7522506		
פרטי	מרדכי בן שבת			באר שבע	קדושי בגדד	3	054-6234548		

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
אדריכל	עורך ראשי	אולגה פרבמן	17281787		בת ים	שד יוספטל גיורא	83	054-7791288		ofarb10@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	גיאנה בובליק	1110		באר שבע	עגנון	6	054-5237655		negev_medid ot@walla.co. il



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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 ותכסית קרקע עבור דירה 3\2 ברח' קדושי בגדד 3, שכ' ה', באר שבע.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת סה"כ זכויות בנייה לפי סעיף 62 א (א) (1) (א) (1).
2. קביעת קווי בניין לפי סעיף 62 א (א) (4).
3. הגדלת תכסית קרקע מרבית לפי סעיף 62 א (א) (9).
4. קביעת מבנה להריסה לפי סעיף 62 א (א) (19).
5. שינוי בהוראות בינוי ועיצוב בינוי ארכיטקטוני לפי סעיף 62 א (א) (5).



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	1
להריסה	מגורים א'	1

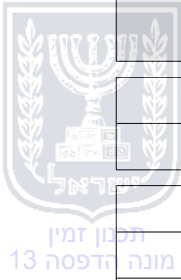
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	629.76	100
סה"כ	629.76	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	629.72	100
סה"כ	629.72	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בנייה</p> <p>במגרש קיים בית מגורים דו-משפחתי. לדירה מס' 3/2 תותר:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תוספת בניה בקומת קרקע, בקומה א'. 2. בניית ממ"ד בשטח 12.00 מ"ר בהתאם להנחיות פיקוד העורף ובמסגרת קוי בניין. 3. בניית סככה מעל החניה בגודל עד 15.0 מ"ר <p>על הגבול המשותף עם מגרש שכן, כמסומן בתשריט. החניה תהיה בנוייה מחומרים קלים ומקורה בקירוי קל ללא קירות, גובה פנימי לא יעלה מעל 2.35 מ'. שיפוע הקירוי וניקוז יהיו לכיוון המגרש. תותר הקמת שער כניסה לחנייה שלא יפתח לכיוון הרחוב.</p> <ol style="list-style-type: none"> 4. הקמת מחסן, בשטח מרבי עד 8.0 מ"ר. בקווי בנין כמסומן בתשריט. גובה פנימי של מחסן לא יעלה על 2.20 מ' וחיצוני עד 2.50 מ'. לא יותרו פתחים לכיוון השכן ושיפוע הגג וניקוזו יהיו לכיוון המגרש... 5. 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. 6. תותר בניית פרגולה בלבד במסגרת קווי בניין המאושרים. <p>עיצוב אדריכלי</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. חומר גמר של תוספות - טיח או כל חומר עמיד (חיפוי אבן וכו'.....) או שילוב ביניהם. 2. גג יהיה גג רעפים או גג בטון שטוח או שילוב ביניהם וניקוזו יהיה לכיוון המגרש.
ב	<p>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p> <p>הגדרות יהיו בהתאם להנחיות התקפות בעת מתן היתר בניה.</p>
ג	<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>לא תותר פגיעה, העתקה או כריתה של עץ בוגר המסומן כעץ לשימור, אלא לאחר תיאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות.</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)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
(4)	קדמי	2	1	50	(2)		(1) 35	200	629	דירה 2	1	מגורים א'	מגורים א'
(4)		(8)	1	(7)	(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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

תכנית זו אינה משנה את זכויות והוראות הבנייה לדירה מס' 3\1 ויחולו בהן הוראות התכניות התקפות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) בשטחי שירות מעל הקרקע עבור בית 2 יכללו: ממ"ד 12 מ"ר, מחסן עד 8 מ"ר, בהתאם לתכנית מתאר מס' 15\102\102\155, סככת רכב 15 מ"ר.
- (2) שטחי שירות תת-קרקעיים עבור מרתף להתאים לתכנית מאושרת מס' 32\160\03\15.
- (3) גג רעפים.
- (4) כמסומן בתשריט בהתאם לתכנית מאושרת מס' 32\160\02\3\15.
- (5) תכנית זו אינה משנה את זכויות והוראות הבנייה לדירה מס' 3\1 ויחולו בהן הוראות התכניות התקפות..
- (6) לבניית מחסן.
- (7) בניה בקומת קרקע בלבד + 35% 8.00 מ"ר עבור מחסן.
- (8) גובה מקסימלי לגג רעפים עד 8.5 מ', לגג שטוח עד 7.0 מ' בהתאם לתכנית מאושרת מס' 32\160\03\15.

6. הוראות נוספות

6.1	היטל השבחה	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
6.2	תנאים למתן היתרי בניה	<p>1. היתרי בניה ינתנו על ידי הוועדה המקומית על פי תכנית זו לאחר אישורה.</p> <p>2. היתר בנייה עבור בית מס' 3/2 יינתנו לאחר הריסה המבנים המסומנים להריסה במצב המוצע</p> <p>3. הריסת המבנים המסומנים להריסה השייכים לשכן לא תהווה תנאי לקבלת היתר בנייה עבור דירה מס' 3/2.</p>
6.3	פיקוד העורף	תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.
6.4	חשמל	<p>לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו לקוי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי משוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה: - קו חשמל מתח נמוך במרחק מתיל חיצוני 3 מ' ובמרחק 3.5 מ' מציר הקו. - קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו במרחק מתיל חיצוני 5 מ' ומרחק 6 מ' מציר הקו. - קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע) במרחק 20 מ' מציר הקו. - קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע) במרחק 35 מ' מציר הקו. אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת- קרקעיים ובמרחק קטן מ 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים אחא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל.</p>
6.5	תשתיות	<p>ביוב, ניקוז ואספקת 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 חשבוננו, בתיאום עם הרשויות המוסמכות.</p>
6.6	חניה	חניה תתוכנן בתחום המגרש עפ"י תקן התקף בעת מתן היתרי בניה

7. ביצוע התכנית

7.1	שלבי ביצוע	
7.2	מימוש התכנית	
		3 שנים אחרי אישור התכנית