

הוראות התכנית

תכנית מס' 605-0491589

מגורים ברח' גויטיין דוד 24, שכ' ו', באר-שבע

מחוז

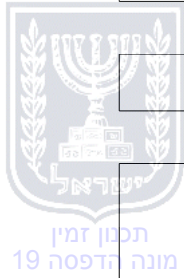
דרום

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' 145A המיועד לאזור מגורים א' ונמצא ברח' גויטיין דוד 24, שכונה ו', ב"ש במגרש קיים בית מגורים חד-משפחתי עם קיר משותף. התוכנית המוצעת באה לאפשר הגדלת שטחי בנייה בקומת קרקע וקומה א', שינוי קווי בנין ושינוי תכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

מגורים ברח' גויטיין דוד 24, שכל'ו, באר-שבע

מספר התכנית 605-0491589

1.2 שטח התכנית 0.415 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) (16) א (2), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (9)

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

178661

קואורדינאטה Y

575486

1.5.2 תיאור מקום

רח' גויטיין דוד 24, שכ' ו', 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	גויטיין דוד	24	

שכונה

וי

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38132	מוסדר	חלק	141	

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 19תכנון זמין
מונה הדפסה 19תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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' / 73	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5 / 73 במ' / 73 ממשיכות לחול.	3963	1424	16/01/1992
1 / 73 במ' / 73	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5 / 73 במ' / 73 1 ממשיכות לחול.	4092	1961	18/03/1993
3 / 73 במ' / 73	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5 / 73 במ' / 73 3 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				סבטלנה כזנלסון			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		סבטלנה כזנלסון		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 250		28/12/2016	סבטלנה כזנלסון	14: 56 05/07/2021		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		28/12/2016	סבטלנה כזנלסון	17: 09 31/05/2021		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	מירי ביטון			באר שבע	גויטיין דוד	24	050-7735424		mirib2071@gmail.com

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	סבטלנה כצנלסון	76235024		באר שבע	גריןפלד	19	054-4530016	072-2578888	katsenelson.arch@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	לאה(גינה) בובליק	1110		באר שבע	עגנון	6	054-5237655	08-6441170	negev-medidot@walla.co.il

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
מגורים א'	מגורים עם זכויות בניה עד 100% שטח בניה (כולל)

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשי"ח – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

תוספת זכויות, שינוי קווי בניין והגדלת תכסית

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- הגדלת סה"כ זכויות בניה לפי סעיף 62 א (א)(16) (א) (2).
- שינוי וקביעת קווי בניין לפי סעיף 62 א (א) (4).
- שינוי תכסית מרבית לפי סעיף 62 א (א) (9).
- שינויים בהוראות בינוי או עיצוב ארכיטקטוני לפי סעיף 62 א (א) (5).



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים א'	145A	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	מגורים א'	145A

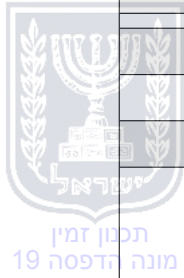
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	250	100
סה"כ	250	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	253.14	100
סה"כ	253.14	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי לבית קיים חד-משפחתי עם קיר משותף תותר: - הגדלת שטחי בניה בקומת קרקע וקומה א' - בניית ממ"ד (מוגדל לפי תקנות פיקוד העורף) בקומת קרקע. - גובה הבניה לא יעלה על 2 קומות. - תותר הקמת סככת חניה בגודל 15 מ"ר. הסככה תמוקם בקו בניין קדמי וצידי 0.0 מ' ותיבנה מקונסטרוקציה וקירוי קל ללא קירות, גובה פנימי לא יעלה מעל 2.5 מ'. תותר הקמת שער כניסה לחנייה שלא יפתח לכיוון הרחוב. שיפוע הקירוי וניקוזו יהיו לכיוון המגרש. - תותר בניית מחסן בגודל עד 8.0 מ"ר. המחסן יהיה עשוי מחומרים קלים (מחסן קנוי) או מחומרי גמר של המבנה העיקרי. גובה המחסן לא יעלה על 2.20 מ' פנימי ו 2.50 מ' חיצוני. ניקוז הגג יהיה לכיוון המגרש. - מיקומן של כל התוספת ראה נספח בינוי.
ב	עיצוב אדריכלי חומר גמר - טיח או כל חומר עמיד (חיפוי אבן וכו'....) או שילוב ביניהם. חומרי גמר של ממ"ד יהיו בהתאם לבית הקיים.



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)	תאי שטח	שימוש	יעוד				
					סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי			
						עיקרי	שרות							
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	8	1	53	202	37 (1)	165	253	145A	מגורים א'	מגורים א'
(2)	(2)	(2)	(2)	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) בשטחי שרות מעל הקרקע יכללו: חניה מקורה 15 מ"ר + ממ"ד 14 מ"ר + מחסן 8 מ"ר.

(2) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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

א. היתרי בניה יינתנו על ידי הועדה המקומית על פי תכנית זו ולאחר אישורה.

ב. תנאי להיתר בניה יהיה הריסת בפועל כל העבירות בניה והמבנה הקיים המסומן בתשריט להריסה

ג. היתר לתוספת בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות ת"י 413.

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.

6.2**חניה**

החנייה תהיה בתחום המגרש על פי התקן בעת מתן היתרי בניה.

6.3**פיקוד העורף**

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

6.4**חשמל**

לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו לקוי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים 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 מתחיל 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 מיצע) 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.

6.5**הפקעות לצרכי ציבור**

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור על פי סעיף 188(ב) לחוק הבניה, 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.

6.6**היטל השבחה**

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

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ביצוע התכנית תוך 5 שנים מיום אישורה	

7.2 מימוש התכנית

תכנית זו תבוצה תוך 5 שנים מיום אישורה.

