

הוראות התכנית

תכנית מס' 605-0877696

מגרשי מגורים ברח' גוש עציון 40-38 שכ' ג' באר שבע

מחוז

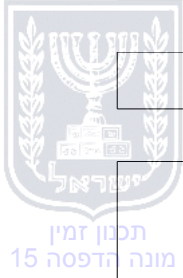
דרום

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

התוכנית המוצעת כוללת מגרשים מס' 356,357 בכתובת רחוב גוש עציון 38-40, שכ' ג', באר שבע. במגרשים קיימים בתי מגורים דו משפחתיים שנבנו בשנות 1960 על ידי עמידר, בשטח מקורי של כל דירה כ 30מ"ר.

בית בכתובת גוש עציון 38/1 הורחב בשנת 1965, בית בגוש עציון 40/1 בשנת 1996. על המגרשים חלה תכנית מפורטת מס' 33/108/03/5 משנת 1975 הקובעת שטח בנייה מרבי 25% בקומה אחת או קוטג'.

המגרשים ממוקמים במתחם בעל אופי "כפרי" ובהתאם להוראות מסמך המדיניות לפיתוח שכונה ג' (מסמך בהכנה) ניתן יהיה להגדיל באופן משמעותי את זכויות הבנייה ללא תוספת יחידות דיור.

התכנית הנוכחית מאפשרת הרחבת הבתים בהתאמה למסמך המדיניות לגודלי הדירות האושר בוועדה המקומית.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מגרשי מגורים ברח' גוש עציון 38-40 שכל' ג' באר שבע

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

מספר התכנית 605-0877696

1.2 שטח התכנית 1.679 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (19), 62 א (א) (4), 62 א (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 181665

קואורדינאטה Y 574170

1.5.2 תיאור מקום

שכונה ג באר שבע רחוב גוש עציון 38, 40

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	גוש עציון	38	
באר שבע	גוש עציון	40	

שכונה ג

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38026	מוסדר	חלק	56-57	

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
155 / 102 / 02 / 5	357

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 15תכנון זמין
מונה הדפסה 15תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
155 /102 /02 /5	כפיפות	תכנית זו תהיה כפופה להראות תכנית מס 155/102/02/5	6193	2244	26/01/2011
33 /108 /03 /5	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ממושיכות 33/108/03/5 לחול.	2128	2092	24/07/1975

הערה לטבלה:

תכנית זו תהיה כפופה לתרש"צ 4/03/3



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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				פוקרא ראיד			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		פוקרא ראיד		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 250	1	28/09/2021	פוקרא ראיד	01: 59 08/11/2021		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		20/09/2021	פוקרא ראיד	12: 40 20/09/2021		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



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**1.8.1 מגיש התכנית**תכנון זמין
מונה הדפסה 15

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	יוסף הרשקוביץ			באר שבע	גוש עציון	38	050-5860152		
	פרטי	סעיד סייד			באר שבע	גוש עציון	40	050-5211016		

1.8.2 יזם**1.8.3 בעלי עניין בקרקע****1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**תכנון זמין
מונה הדפסה 15

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	פוקרא ראיד		קווי הנדסה	באר שבע	הפלמ"ח	72	08-6235020		kavehandasa@gmail.com
	מודד	רמי בכריה	1184		באר שבע	פלדברג שמואל	64	050-3399033	08-6270073	

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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

הרחבת בתים דו משפחתיים למגרשים 356-357 ברחוב גוש עציון 38-40 שכונה ג באר שבע.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת סה"כ זכויות הבנייה לפי סעיף 62א א [1] [1] [א] [1].

2. שינוי וקביעת קווי בניין לפי סעיף 62א א [4] [א].

3- קביעת מבנים להריסה לפי סעיף 62א(א)(19)



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
מגורים א'	357,356	להריסה
יעוד	תאי שטח כפופים	מבנה להריסה 2
מגורים א'	356	
מגורים א'	357,356	

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	1,680	100
סה"כ	1,680	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	1,679.47	100
סה"כ	1,679.47	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח במגרש 357 הכולל 2 יחידות דיור עם קיר משותף (בית דו משפחתי) תותר : 1-הגדלת שטח עיקרי עד 218 מ"ר לכל יחידה סה"כ 436 מ"ר 2-תוספת ממ"ד בגודל של 12.0 מ"ר עפ"י הוראות הג"א . 3-בניית מחסן בגודל של 8.0 מ"ר, עם קיר אטום לכיוון השכן. המחסן יהיה בנוי מחומרי גמר של המבנה העיקרי או עשוי מחומרים קלים . גובה המחסן לא יעלה על 2.20 מ' פנימי ו-2.50 מ' חיצוני. ניקוז הגג יהיה לכיוון המגרש. ניתן לבנות מחסן כחלק בלתי נפרד מהבית בתחום קווי הבניין של מבנה מגורים. במקרה זה גובה המחסן יהיה בהתאם לגובה קומת מגורים . חובה פתיחת דלת יציאה לחצר. 4-בניית סככת רכב עבור 2 מקומות חניה עד 30 מ"ר . הסככה תיבנה מחור קל ללא קירות. שער כניסה לא יפתח לכיוון המדרכה. 5- שני הבתים ייבנו כיחידה אדריכלית אחידה ככל הניתן. הגגות יהיו שטוחים או משופעים ללא שימושים עיקריים בעליית הגג. במגרש 356 הכולל 2 יחידות דיור עם קיר משותף (בית דו משפחתי) תותר : 1-קביעת שטח עיקרי ליחידה גוש עציון 38/1 בשטח של 202 מ"ר , וליחידה גוש עציון 38/2 בשטח של 126 מ"ר 2-תוספת ממ"ד בגודל של 12.0 מ"ר עפ"י הוראות הג"א . 3-בניית מחסן בגודל של 8.0 מ"ר, עם קיר אטום לכיוון השכן. המחסן יהיה בנוי מחומרי גמר של המבנה העיקרי או עשוי מחומרים קלים . גובה המחסן לא יעלה על 2.20 מ' פנימי ו-2.50 מ' חיצוני. ניקוז הגג יהיה לכיוון המגרש. ניתן לבנות מחסן כחלק בלתי נפרד מהבית בתחום קווי הבניין של מבנה מגורים. במקרה זה גובה המחסן יהיה בהתאם לגובה קומת מגורים . חובה פתיחת דלת יציאה לחצר. 4-בניית סככת רכב עבור 2 מקומות חנייה עד 30 מ"ר. הסככה תיבנה מחומר קל ללא קירות. שער הכניסה לא יפתח לכיוון המדרכה. 5- שני הבתים ייבנו כיחידה אדריכלית אחידה ככל הניתן. הגגות יהיו שטוחים או משופעים ללא שימושים עיקריים בעליית הגג. - בקשה להיתר בנייה מתוקף תכנית זו תכלול הצעה לבנייה מחדש או שיפור ושיפוץ של גדרות וסככות הרכב הקיימת.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)			אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (%) שטח	מספר יח"ד	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
				גודל מגרש כללי	מעל הכניסה הקובעת							סה"כ שטחי בניה			
					עיקרי	שרות									
מגורים א'	מגורים א'	356	808	328 (1)	70 (2)	398	49.2	50	2	9 (3)	2	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
מגורים א'	מגורים א'	357	872	436	70	506	58	50	2	9 (3)	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) עבור יח"ד גוש עציון 38/1 ו 126 עבור יח"ד גוש עציון 38/2.
- (2) שטח שירות לשני הבתים כולל 24 מ"ר ממ"ד + 16 מ"ר מחסן + 30 מ"ר חניה.
- (3) 7.5 מ' לגג שטוח ו 9.0 מ' לגג משופע.
- (4) לפי תשריט.

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים בהליך הרישוי

היתרי בניה יוצאו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה בתנאים הבאים:

- תנאי להוצאת היתרי הבנייה יהיה בנייה מחדש או תכנון של שיפוץ ושיפור המראה החיצוני של סככת הרכב הקיימת והגדרות לפי דרישת מהנדס העיר.
- תנאי למתן היתר בנייה יהיה הצגת פתרון אור ואוורור הדרושים.
- תנאי להיתר בניה יהיה הריסת המבנים הקיימים המסומנים בתשריט להריסה עבור כל בית בנפרד.

6.2

חניה

החניה תתוכנן בתחום המגרשים ע"פ תקן החניה התקף בעת אישור התכנית.

6.3

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 בטבלה הבאה, בקו אנכי משוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:

מרחק מציר הקומרחק מתיל חיצוניסוג קו חשמל

3.5 מ' 3 מ' קו חשמל מתח נמוך

6 מ' 5 מ' קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו

20 מ' קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)

35 מ' קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)

אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה.

אין לחפור מעל כבלים חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל.

6.4

מקלטים

עפ"י התקנות ובהתאם להנחיות הג"א.

6.5

הפקעות לצרכי ציבור

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור ע"פ סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, יופקעו ע"י הועדה המקומית ויירשמו על שם רשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור- יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה."

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	ל"ר	מידי

7.2 מימוש התכנית

מידי