

הוראות התכנית

תכנית מס' 605-1073287

מגורים ברח' יהואש 16, וילות מצדה, באר שבע

מחוז

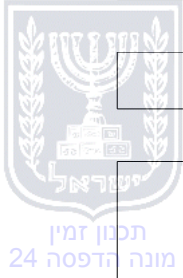
דרום

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

התכנית זו כוללת מגרש מסי' 153 המיועד לאזור מגורים א' ונמצא ברח' יהואש 16, וילות מצדה, באר שבע. תכנית המוצעת מאפשרת למגרש הנ"ל הגדלת זכויות בניה, שינוי קווי בניין והגדלת תכסית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית מגורים ברח' יהואש 16, וילות מצדה, באר שבע

מספר התכנית 605-1073287

1.2 שטח התכנית 0.523 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) (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	179570
קואורדינאטה Y	574628

1.5.2 תיאור מקום

שטח התכנית נמצא ברח' יהואש, 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	יהואש	16	

שכונה וילות מצדה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38123	מוסדר	חלק	77	

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 24



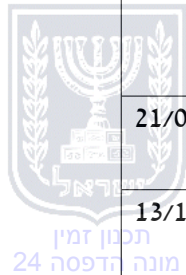
תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
21/01/1988		691	3520	תכנית זו מחליפה את תכנית מס' 10/159/03/5 בתחומה.	החלפה	10 /159 /03 /5
13/10/1983		155	2968	תכנית זו מחליפה את תכנית מס' 7/159/03/5 בתחומה.	החלפה	7 /159 /03 /5
26/01/2011		2244	6193	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 102 /02 /5 /155. הוראות תכנית 102 /02 /5 /155 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	155 /102 /02 /5
01/05/1978		843	2402	תכנית זו מחליפה את תכנית מס' 3/159/03/5 בתחומה.	החלפה	3 /159 /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: 24 24/10/2022	נטליה ליפובצקי	20/09/2022	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא		10: 25 20/09/2022	נטליה ליפובצקי	20/09/2022	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
	אחר			בתים בטוחים למען ילדים ונוער בע"מ	באר שבע	הרב חביב חיים	27	02-9936900	02-5337074	invoices@orr-shalom.co.il



1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			בתים בטוחים למען ילדים ונוער בע"מ	באר שבע	הרב חביב חיים	27	02-9936900	02-5337074	invoices@orr-shalom.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

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@012.net.il
מודד מוסמך	מודד	ג'אנה בובליק	1110	נגב מדידות	באר שבע	עגנון	2	08-6441170		Negev_medi_dot@walla.co.il





תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

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, שינוי קווי בניין והגדלת תכסית למגרש מגורים מס' 153, ברח' יהואש 16, וילות מצדה, באר שבע.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת זכויות בניה לפי סעיף 62א(א1)(1)(א)(1).
2. שינוי וקביעת קווי בניין לפי סעיף 62א(א)(4).
3. שינוי הוראות בדבר בינוי לפי סעיף 62א(א)(5).
4. הגדלת תכסית קרקע לפי סעיף 62א(א)(9).
5. קביעת מבנה להריסה לפי סעיף 62א(א) 19.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	153
סימון בתשריט	יעוד
מבנה להריסה 2	מגורים א'
תאי שטח כפופים	יעוד
153	מגורים א'

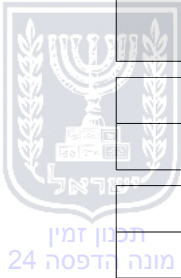
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	530	100
סה"כ	530	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	519.41	100
סה"כ	519.41	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בנייה</p> <p>1. תותר הקמת מבנה בגובה עד 2 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת וקומה אחת מתחת למפלס הכניסה הקובעת. גובה המרתף לא יעלה על 2.20 מ' נטו.</p> <p>המבנה יבנה מחומרים קשיחים ועמידים לאורך זמן והתואמים את התקנים הישראליים.</p> <p>2. תותר הקמת מחסן בשטח 8 מ"ר. כחלק מהבית או נפרד ממנו.</p> <p>א. מחסן הצמוד לבית ייבנה כחלק בלתי נפרד ממנו ומחומרי הגמר של המבנה בתוך קווי הבניין.</p> <p>ב. המחסן הנפרד מהבית יהיה עשוי מחומרים קלים או מחומרי הגמר של המבנה העיקרי בקו בנין 0.0 מ' אחורי ו/או צדדי בהסכמת השכן גובל. לא יותר פתחים לכיוון השכן, שיפוע הגג וניקוזו יהיה לכיוון המגרש. גובה המחסן לא יעלה על 2.20 מ' פנימי ו 2.50 מ' חיצוני. במחסן, אם נפרד מהבית ואם צמוד אליו, תהיה דלת יציאה הפונה לחצר.</p> <p>3. תותר בניית סככה מעל החניה בגודל עד 18 מ"ר ללא קירות. מיקום סככת רכב יהיה בחזית המגרש, בקווי בנין- 0.0 מ' קדמי וצדדי.</p> <p>4. התוספות ייבנו מחומרים קשיחים. חומרי גמר יהיו בהתאם לרוח העיצובית של בית הקיים, לא יתאפשר בניה קלה.</p> <p>5. תותר בניית ממ"ד בהתאם לדרישות הג"א מעל או מתחת למפלס הכניסה הקובעת.</p> <p>עיצוב אדריכלי</p> <p>חומר גמר של הבית - טיח או כל חומר עמיד (חיפוי אבן טבעית או מלאכותית, וכו'...) או שילוב ביניהם לשביעת רצון מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>גג יהיה גג רעפים או גג שטוח או שילוב ביניהם וניקוזו יהיה לכיוון המגרש.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

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	יעוד	
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מוחלט
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש מוחלט	153	מגורים א'
(5)	(4)	(4)	(4)	2	414.5	(2) 122		(1) 31	261.5	523		

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) שטח שרות מעל המפלס הכניסה הקובעת כולל: מחסן עד 8 מ"ר, סככת חנייה 18 מ"ר וגגון בכניסה לבית עד 5 מ"ר.
- (2) שטח שרות מתחת למפלס הכניסה הקובעת כולל: 110 מ"ר עבור מרתף לפי התכנית המאושרת מס' 3/159/03/5 ו- 12 מ"ר עבור ממ"ד בהתאם לדרישות הג"א. תותר ניוד שטח ממ"ד למעל המפלס הכניסה הקובעת.
- (3) המידה הקובעת היא מגובה אבן שפה בפינה הגבוהה של חזית המגרש ועד לגובה הסופי של רכס הגג ו/או כל בליטה אחרת על פני הגג למעט: חדר מדרגות המיועד לעלייה לגג בלבד ומעקות הסתרה למתקני מיזוג ו/או צנן ודוודי שמש ולבד שגובהם הסופי לא יהיה יותר מ- 10 מ' מגובה אבן השפה הנ"ל.
- (4) קווי בניין כמסומן בתשריט. תותר קו בניין 0.0 מ' למחסן נפרד מהבית בהסכמת השכן הגובל.
- (5) קווי בניין כמסומן בתשריט.



6. הוראות נוספות

6.1 תנאים בהליך הרישוי

1. היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.
2. היתר לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.
3. המבנים המסומנים להריסה בתחום התכנית מהווים תנאי לקבלת היתר בניה.

6.2 חניה

חניה תהיה בתחום המגרש עפ"י תקן החניה התקף לעת הוצאת היתרי הבניה.

6.3 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 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.

6.4 פיקוד העורף

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

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.