

הוראות התכנית

תכנית מס' 605-1040047

מגורים רח' הכותל המערבי 16/4 שכונה א' 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' 16 המיועד לאזור מגורים א' ונמצא ברח' הכותל המערבי 16, שכונה א', בבאר שבע.

במגרש קיים בנין מגורים מטיפוס גן/גג בעל 4 יח"ד, בגובה 2 קומות. התכנית המוצעת מאפשרת לדירה מס' 4 שנמצאת בקומה א' השינויים הבאים: -הגדלת זכויות בניה עבור תוספת קומה ב', לצורך הקמת דירת דופלקס. -קביעת קווי בניין והנחיות בניה.

-הגדלת תכסית זכויות בניה עבור דירות 1,2,3 ללא שינוי, לפי תכנית התקפה. קביעת שטחי שירות לכל יח"ד עבור ממ"ד ומחסן.



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

מגורים רח' הכותל המערבי 16/4 שכונה א' באר שבע

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

מספר התכנית 605-1040047

1.2 שטח התכנית 0.803 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) (א) (1), 62 א (ג)

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

179698 קואורדינאטה X

572937 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

רח' הכותל המערבי 16/4 שכונה א' באר שבע

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

באר שבע - חלק מתחום הרשות:

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה א'

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38631	מוסדר	חלק		1

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 13תכנון זמין
מונה הדפסה 13תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
27 /107 /03 /5	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 27/107/03/5 ממשיכות לחול.	2557	1084		02/08/1979
155 /102 /02 /5	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5 /02 /102 /155. הוראות תכנית 5 /02 /102 תחולנה על תכנית זו.	6193	2244		26/01/2011
8 /107 /03 /5	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 8/107/03/5 ממשיכות לחול.	1962	273		22/11/1973



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			רינה ויגדר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		רינה ויגדר		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב חלקי לגבי מיקום תוספות	17: 00 21/05/2023	רינה ויגדר	21/05/2023		1: 250	מחייב חלקית	בינוי
לא		08: 29 02/10/2022	רינה ויגדר	30/10/2021		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	ורד דהן (1)			באר שבע	הכותל המערבי	16			rinavig@gmail.com
	פרטי	אסתר עטיה (2)			באר שבע	הכותל המערבי	16			rinavig@gmail.com
	פרטי	שמואל עטיה (2)			באר שבע	הכותל המערבי	16			rinavig@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: דירה מס' 1.

(2) כתובת: דירה מס' 4.

1.8.2 יזם

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסאי	עורך ראשי	רינה ויגדר	45575		באר שבע	סרלין יוסף	32	050-7218283		rinavig@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	רמי בכרייה	1184		באר שבע	פלדברג שמואל	64	050-3399033		rbk033@walla.co.il

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

הוספת זכויות בניה וקביעת הנחיות בנייה לדירה מס' 4 במבנה מגורים ברח' הכותל המערבי 16 שכונה א', בבאר 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. הגדלת תכסית לפי סעיף 62א(א)(9).
4. שינוי הוראות בדבר בינוי לפי סעיף 62א(א)(5).
5. קביעת מבנה להריסה לפי סעיף 62א(א) 19.
6. תוספת קומה וקביעת גובה מבנה לפי סעיף 62א(ג).



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'	16
סימון בתשריט	יעוד
מבנה להריסה 2	מגורים א'
	תאי שטח כפופים
	16

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג'	791	100
סה"כ	791	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	803.4	100
סה"כ	803.4	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בנייה</p> <p>במבנה דו קומתי בעל 4 יח"ד עבור דירה מס' 4 הנמצאת בקומה א' תותר :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תוספת קומה ב' לצורך הקמת דירת דופלקס בגודל 50 מ"ר. 2. קשר בין הקומות יהיה באמצעות מדרגות פנימיות בלבד. 3. כניסה לדירה דרך מדרגות חיצוניות לפי המסומן בתשריט. 4. בניית ממ"ד בקומה א' בחזית האחורית, בגודל של 12.5 מ"ר לפי הנחיות פיקוד העורף. 5. לכל דירה תותר בניית מחסן בגודל עד 8.0 מ"ר נפרד מהבית בקו בניין צדדי 0.0 מ' בהסכמת שכן, או בקו בניין אחורי של 1.1 מ' לכיוון שטח ציבורי. המחסן יהיה עשוי מחומרים קלים, מחסן קנוי או מחומרי גמר של המבנה העיקרי. גובה המחסן לא יעלה על 2.20 מ' פנימי ו 2.70 מ' חיצוני. ניקוז הגג יהיה לכיוון המגרש. ללא יותרו פתחים מהמחסן לכיוון השכן. או תותר בניית מחסן בגודל עד 8.0 מ"ר בלתי נפרד מהבית, מחומרים קשיחים לפי המבנה העיקרי. גובה המחסן לא יעלה על 2.20 מ' פנימי ו 2.70 מ' חיצוני. ניקוז הגג יהיה לכיוון המגרש, עם דלת יציאה למגרש. 6. תותר בניית ממ"ד לכל דירה כחלק מהבית לפי הנחיות פיקוד העורף. 7. ניתן לשנות את המיקום ואת המידות הפתחים בקירות החיצוניים ביחס נספח בינוי
ב	<p>גגות</p> <p>תותר שילוב גג רעפים עם גג שטוח, הגובה המקסימלי עבור מבנה עם גג רעפים עד 11 מ', יותר להשתמש בגג שטוח כמרפסת לא מקורה ו/או גג טכני. יש להסתיר מערכת סולארית על ידי מעקה גג בגובה לא פחות מ-1.3 מ'.</p> <p>- גובה המבנה יימדד ממפלס 0.0.</p>
ג	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>התוספות יהיו עמידים וקשיחים מבנייה קונבנציונאלית לפי ת"י ישראל, חומרי הגמר של תוספות יהיו טיח או חיפוי אבן או שילוב ביניהם, עיצוב החזיתות ישתלב עם הבינוי הקיים</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד				
					מעל הכניסה הקובעת								
					מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת							
קדמי (4)	אחורי (4)	צידי- שמאלי (4)	צידי- ימני (4)	מעל הכניסה הקובעת 3	11 (3)	4	40	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	גודל מגרש מוחלט 803	16	מגורים א'	
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	(2) 82	(1) 554

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) 191 מ"ר עבור דירה מס' 4, זכויות הבנייה עבור יתר הדירות ללא שינוי לפי תכנית 27/107/03/5 - 15% לכול יח"ד : 121 מ"ר * 3 = 363 מ"ר ..
- (2) 12.5 מ"ר - עבור ממ"ד, ו 8 מ"ר -עבור מחסן - לפי תכנית מתאר מס' 155/102/03/5 - לכול יח"ד.
- (3) עבור גג רעפים עד 11 מ'.
- (4) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

6. הוראות נוספות**6.1****חשמל**

לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו לקוי חשמל עיליים. בקרת קווי 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 יהיה במרחק 3 מ' מתיל חימוני ו- 3.5 מ' מציר הקו.

קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו יהיה במרחק 5 מ' מתיל חימוני ובמרחק 6 מ' מציר הקו.

קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע) יהיה במרחק 20 מ' מציר הקו.

קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע) יהיה במרחק 35 מ' מציר הקו.

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

אין לחפור מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת חשמל.

6.2**תנאים בהליך הרישוי**

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

ב. 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.

ג. הנחייה לפינוי פסולת תנאי להיתר בניה הגשת חישוב מוערך של כמות פסולת בניין ועודפי עפר צפויים עקב עבודות הבניה ואישור על הסדר פינויים לאתר מאושר ומוסדר על פי כל דין. היתר אכלוס מותנה בהצגת אישור פינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה.

ד. המבנים המסומנים להריסה בתחום התכנית השייכים לדירות מס' 1,2,3 אינם מהווים תנאי לקבלת היתר בניה לדירה מס' 4.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע****7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער לביצוע התכנית - מידי

