

הוראות התכנית

תכנית מס' 605-1175421

מגורים ברח' צפת 44/27, שכונה ט', באר שבע

מחוז

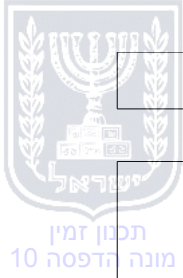
דרום

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 מגורים מס' 12 ברח' צפת, באר שבע. במגרש קיימים 4 בתי מגורים משותפים (מס' 38, 40-42, 44, 46) בעלי 86 דירות.
התכנית המוצעת מאפשרת הגדלת זכויות בניה לדירה מס' 27 בבניין 44 (הקמת דירת דופלקס).

זכויות הבניה לשאר הדירות נשארות ללא שינוי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית מגורים ברח' צפת 44/27, שכונה ט', באר שבע

ומספר התכנית

מספר התכנית 605-1175421

שטח התכנית 4.692 דונם

1.2

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 62א (א) (5), 62א (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
 קואורדינאטה X 178729
 קואורדינאטה Y 572966

1.5.2 תיאור מקום

שטח התכנית נמצא בשכונה ט', רח' צפת 44/27, 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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	44	צפת	באר שבע

שכונה ט'

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38112	מוסדר	חלק		6, 24, 37-38

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 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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
6 /115 /03 /5	החלפה	תכנית זו מחליפה את התכנית מס' 5 /03 /115 /6 בתחומה.	2128	2092		24/07/1975



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	15: 04 28/08/2023	נטליה ליפובצקי	18/05/2023	1	1: 250	רקע	בינוי
לא	תכנית מצב מאושר	15: 08 28/03/2023	נטליה ליפובצקי	05/01/2023	1	1: 500	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	מעיים אייל			באר שבע	צפת	44			

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
אדריכלית	עורך ראשי	נטליה ליפובצקי	104717	ליפובצקי נטליה - אדריכלים	באר שבע	שד רגר יצחק	28	08-6235163		N_liparch@0 12.net.il
מודד מוסמך	מודד	ז'אנה בובליק	1110	נגב מדידות	באר שבע	(1)		08-6441170	08-6441170	negev_medid ot@walla.co. il

(1) כתובת: רח' שי עגנון 6/36.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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 ג'	אחוזי בניה כוללים מ-201% עד-350%.

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 לדירה 27 בבניין 44, במגרש מגורים מס' 12, שכונה ט', באר שבע.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- הגדלת זכויות בניה לפי סעיף 62א(ג).
- שינוי הוראות בינוי לפי סעיף 62א(א)(5).



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	12
סימון בתשריט	יעוד
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ג'
תאי שטח כפופים	12

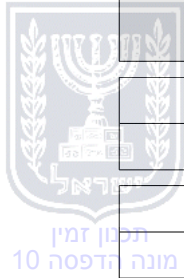
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
100	4,691.91	אזור מגורים 5-8 ק' + בנינים מקשרים 3 ק'
100	4,691.91	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	4,691.91	מגורים ג'
100	4,691.91	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	באזור זה תותר הקמת בנייני מגורים 5-8 קומות + קומת עמודים ובניינים מקשרים בני 3 קומות + ק. עמודים
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי</p> <p>1. קיים 4 בתי מגורים משותפים בעלי 86 דירות. לדירה מס' 27 הממוקמת בקומה 7, בבניין מס' 44 תותר הוספת בניה וקירוי מרפסת בקומה 7 והוספת בניה בקומה 8 (הקמת דירת דופלקס). הקשר בין הקומות בדירת דופלקס יהיה דרך מדרגות פנימיות בלבד.</p> <p>2. גג התוספת יהיה גג שטוח.</p> <p>3. התוספות יבנו מחומרים קשיחים ועמידים לאורך זמן והתואמים את התקנים ישראלים.</p> <p>4. מקום התוספות מסומן בנספח בינוי.</p> <p>5. שטח הבניה המותר לשאר הדירות נשאר ללא שינוי לפי תכנית התקפה.</p> <p>6. גימור התוספות יהיה מתואם לבית הקיים.</p> <p>7. מתקנים טכניים יוסתרו.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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					שרות	עיקרי	גודל מגרש מוחלט		
3	3	3	3	30	שרות	עיקרי	4691.9	12	מגורים ג'
אחורי				86	שרות	עיקרי	9454 (1)		
צידדי- שמאלי									
3									
צידדי- ימני									
3									
מעל הכניסה הקובעת									
8 (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) שטחים כוללים (על פי תכנית מאושרת מס' 6/115/03/5) + 70 מ"ר תוספת לדירה מס' 27.

(2) 8 קומות + קומת עמודים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

6. הוראות נוספות

6.1 הוראות בדבר קיום היוועצות

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.

6.2 חניה

חניה תתוכנן עפ"י תקן החניה התקף לעת הוצאת היתרי הבניה.

6.3 תשתיות

1. חשמל - לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. אין לחפור מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת חשמל.
2. תשתיות - יחול איסור בניה מעל לקווי תשתית וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י הבונה ועל חשבון, בתיאום עם הרשויות המוסמכות.

6.4 שמירה על עצים בוגרים

- הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לשימור
- א. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.
 - ב. בכל בקשה להיתרי בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח.
 - ג. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשו בזהירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ מיוחד לשימור, יש לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

תכנית זו תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה.