

הוראות התכנית

תכנית מס' 605-0835041

מגורים ברחוב משעול גבעון 19, שכונה ט' באר שבע

מחוז

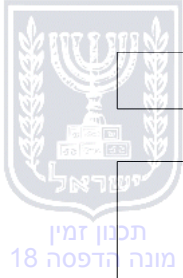
דרום

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 את מגרש 44 המיועד לאזור מגורים א' ברחוב משעול גבעון 19, בשכונה ט' באר-שבע, במגרש קיים בית מגורים חד משפחתי עם קירות משותפים בבניה טורית לפי תכנית 19/115/03/5. התכנית המוצעת מאפשרת את השינויים הבאים:
הגדלת זכויות בניה המאפשרת סגירת חצר משק, הכללת שטח המקלט בתוך אחוזי הבנייה, שינוי קו בניין קדמי באופן נקודתי.
שינוי בינוי סטנדרטי.
הגדלת תכסית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית מגורים ברחוב משעול גבעון 19, שכונה ט' באר שבע

ומספר התכנית

605-0835041

מספר התכנית

0.200 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (9), 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

176625 קואורדינאטה X

572715 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

רחוב משעול גבעון 19, שכונה ט, 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	משעול גבעון	19	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38115	מוסדר	חלק	32	

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 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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
26/01/2011		2244	6193	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 155/102/02/5. הוראות תכנית 155/102/02/5 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	155 /102 /02 /5
22/02/1980		1147	2608	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 19/115/03/5 ממשיכות לחול.	שינוי	19 /115 /03 /5
22/05/1977		1412	2232	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 7/115/03/5 ובאה במקומה בתחום הקו הכחול.	החלפה	7 /115 /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			עדנה פרגי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		עדנה פרגי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לעניין מיקום תוספות הבנייה	12: 01 12/11/2023	עדנה פרגי	12/11/2023	1	1: 250	רקע	בינוי
לא		11: 14 13/06/2023	עדנה פרגי	05/06/2023	1	1: 1	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	משה בן יצחק			באר שבע	משעול גבעון	19	08-6431646		
	פרטי	עדנה בן יצחק			באר שבע	משעול גבעון	19			bened@post.bgu.ac.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	עדנה בן יצחק			באר שבע	משעול גבעון	19			bened@post.bgu.ac.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסאית אדריכלות	עורך ראשי	עדנה פרג'י	ה/13988		גדרה	אשחר	18	08-8579654	08-8579763	ednafarage@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	אייסר בדיר	1182	א.ב.מדידות בע"מ	כפר קאסם	(1)		03-9323439		aysar26bader@gmail.com
אדריכל	יועץ	אריה לזובסקי	12388		תל אביב- יפו	טאגור רבינדרנארט	43			arielazovsky@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 685 כפר קאסם.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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

שינויים לצורך הסדרת חריגות בניה בתא שטח מס' 44 ברח' גבעון 19 שכונה ט' באר שבע

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת השטח המותר לבנייה לפי סעיף 4.2.14.2א62(ג)

2. שינוי בקו בניין ע"פ סעיף 4א62(א)

3. שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכלי, לפי סעיף 5א62(א)

4. הגדלת תכסית ע"פ סעיף 9א62(א)



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	44



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	200	100
סה"כ	200	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	200.07	100
סה"כ	200.07	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות
	<p>לבית קיים חד-משפחתי עם 2 קירות משותפים תותר:</p> <p>1. סגירת חצר המשק לשימוש עיקרי בקו בנין קדמי נקודתי 0.0 מ', המשכו 3.0 מ' ללא שינוי מתכנית 7/155/03/5,</p> <p>כמסומן בתשריט. 70% מרוחב החזית יהיו חלונות. החלונות יהיו במחצית העליונה של החזית. לא יותרו פתחים, למעט חלונות. גובה החזית יהיה קומה סטנדרטית.</p> <p>2. קביעת שטח המקלט כשטח שירות. המקלט בתוכנית 19/115/03/5 לא נכלל באחוזי הבנייה, והתוכנית קובעת להכלילו כשטח שירות.</p> <p>3. גובה המבנה לא יעלה על 5.5 מ' ממפלס הכניסה הקובעת של הבית.</p> <p>4. מתקנים טכניים: יוסתרו ו/או ישולבו באופן ארכיטקטוני בבניין לשביעות רצון הוועדה המקומית.</p> <p>יוסתרו שלושת הצדדים של דוד שמש העומד על הגג, למעט הצד הדרומי, ע"י מסתור בנוי בלוקי בטון או בטון או מחומר אחר שיאושר ע"י הוועדה המקומית. הדוד עצמו יוסתר מאחורי הקולטים ולא יבלוט מעליהם יותר מ- 0.50 מ'.</p> <p>5. חומרי גמר בחזיתות לרבות תוספות בינוי מוצעות: התוספת תיבנה בבניה קשיחה כחלק מהמבנה הקיים. חומרי גמר התוספת המוצעת יהיו ברוח העיצובית של המבנה הקיים, כגון: טיח שליכט צבעוני, או כל חומר חיפוי אחר התואם את הבינוי הקיים ומקובל בסביבה הקרובה באישור הוועדה המקומית.</p> <p>6. גדרות וקירות פיתוח: תותר בחזית קדמית גדר בנויה או משולבת (מסד בנוי ומעליו סבכה) גדר בנויה תהיה בגמר אבן או טיח שליכט צבעוני, סבכה תותר מחומר עמיד ולא תותר מפלסטיק איסכורית וכיוצ"ב, גובה הגדר בחזית לא יעלה על 1.80 מ' מדוד מהמפלס הגבוה מביניהם מהמגרש או מהרחוב, הגדר הצדדית והאחורית לא תבלוט מעל הגדר הקדמית. לא יותר שימוש בבדים לכיסוי הגדרות למעט צמחייה ("גדר חיה").</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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	שימוש	יעוד
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					
					מזרח	מערב	מזרח	מערב	סה"כ שטחי בניה	גודל מגרש מוחלט		
קדמי	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
אחורי	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)
צידדי- שמאלי	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)
צידדי- ימני	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)
מזרח	1	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
מערב	1	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
סה"כ	146	63	1	5.5	146	130	16	200	44	מגורים	מגורים א'	

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) מקלט-8.08 מ"ר - לפי היתר 20070560
- (2) מחסן-8.0 מ"ר - לפי תכנית מתאר 155/102/02/5.
- (3) כולל עליית גג.
- (3) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

6. הוראות נוספות

6.1

חניה

חניה אינה כלולה בשטח המגרש .

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

תכנון זמין
מונה הדפסה 18

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
7	לא רלוונטי	

7.2 מימוש התכנית

5 שנים מיום אישורה

