

הוראות התכנית

תכנית מס' 605-0463646

מגורים במגרש מס' 589B ברחוב מכס בורן 8, שכ' רמות, באר שבע

מחוז

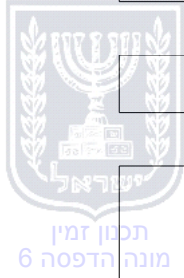
דרום

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 מטפלת במגרש מגורים מס' B589, בית חד משפחתי עם קיר משותף בן שתי קומות הנמצאת ברחוב מכס בורן 8, באר שבע.
התכנית המוצעת מאפשרת:

- הגדלת אחוזי בניה.
- שינוי קוי בניין.
- הגדלת תכסית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מגורים במגרש מס' 589B ברחוב מכס בורן 8, שכי' רמות,
באר שבע

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 605-0463646

שטח התכנית 1.2 1 דונם

סיווג התכנית 1.4 סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

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

181228 קואורדינאטה X

575808 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

שטח התכנית נמצא ברחוב מכס בורן 8, שכי' רמות, 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	בורן מכס	8	

שכונה רמות

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38158	מוסדר	חלק		229
38396	מוסדר	חלק	195	216

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
31/12/1991	1325	3958	שינוי וכפיפות - השינויים המפורטים בתכנית זו בלבד. כל יתר הוראות תכנית התקפה ממשיכות לחול.	שינוי	1 / 5 במ / 6
04/08/1994	4589	4237	שינוי וכפיפות - השינויים המפורטים בתכנית זו בלבד. כל יתר הוראות תכנית התקפה ממשיכות לחול.	שינוי	6 / 5 במ / 6



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				רחל ברבי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		רחל ברבי		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 250	1	19/08/2016	רחל ברבי	18/05/2017	מנחה, מחייב לגבי מיקום התוספות	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	19/08/2016	רחל ברבי	17/05/2017		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



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	אלה שרבנסקו			באר שבע	בורן מכס	8	054-2252400		florinel@walla.com
	פרטי	לורנטי שרבנסקו			באר שבע	בורן מכס	8	054-2252400		florinel@walla.com

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים			רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	(1)		08-6624220	08-6624221	
חוכר	אלה שרבנסקו			באר שבע	בורן מכס	8	054-2252400		florinel@walla.com
חוכר	לורנטי שרבנסקו			באר שבע	בורן מכס	8	054-2252400		florinel@walla.com

(1) כתובת: ת.ד. 223 באר שבע.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ה/אדריכלו ת	עורך ראשי	רחל ברבי	ה/42093		באר שבע	אבן שפרוט	5	08-6431068	08-6431068	ba.racheli7@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	רמי בכרייה	1184		באר שבע	פלדברג שמואל	64	08-6270083	08-6270073	Rbk033@wal la.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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 במגרש(תא שטח) 589B מיועד למגורים א' ברחוב מכס בורן 8, שכל רמות, באר שבע.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת סה"כ השטח המותר לבנייה מ- 153 מ"ר ל- 207 מ"ר כמפורט להלן:

א. הגדלת זכויות בנייה למטרה עיקרית מ-120.0 מ"ר ל-165 מ"ר עבור תוספת בנייה בקומת קרקע לפי סעיף 62א(א1)(1)(א1).

ב. הגדלת זכויות בנייה למטרת שרות מ- 33 מ"ר (מחסן 6.0 מ"ר+ממ"ד 12 מ"ר לפי תקנות התגוננות אזרחית +סככת רכב 15 מ"ר) ל- 42 מ"ר (ממ"ד 13 מ"ר, גגון- 3.0 מ"ר, סככת רכב -20.0 מ"ר, מחסן 6.0 מ"ר).

2. שינוי קו בניין אחורי 0.0 עבור ממ"ד ו-0.7 עבור תוספת בניה, לפי סעיף 62א(א) סעיף קטן 4.

3. הגדלת תכסית לפי סעיף 62א(א) סעיף קטן 9.

4. שינוי הבינוי הסטנדרטי לפי סעיף 62א(א) סעיף קטן 5.



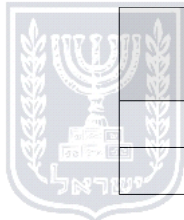
תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	1
------------------	---



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר *	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים (יח"ד)	יח"ד	1		1		
מגורים (מ"ר)	מ"ר	120	+45	165		

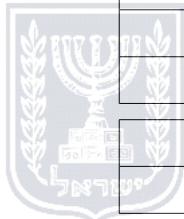
בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	101
דרך משולבת	100
מגורים א'	589B



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	מגורים א'	589B

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	76	21.47
דרך משולבת	42	11.86
מגורים א'	236	66.67
סה"כ	354	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	76.22	21.52
דרך משולבת	41.11	11.60
מגורים א'	236.94	66.88
סה"כ	354.27	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים תא שטח מס' 589B
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בניוי</p> <p>1. תותר תוספת שטח עיקרי עבור:</p> <ul style="list-style-type: none"> - תוספת בניה בין הממ"ד לבית הקיים בקומת הקרקע. - סככת הצללה בחזית צפון מערבית. לא תותר סגירת הסככה. חומר בנייה - רעפים. <p>2. תותר תוספת שטחי שרות:</p> <ul style="list-style-type: none"> - בניית ממ"ד בחזית דרום מזרחית בקו בניין 0.7 מ'. - סככת רכב בגודל 20.0 מ"ר, הסככה תבנה ללא קירות, שיפוע הגג וניקוזו יהיו לכיוון המגרש, תותר הקמת שער כניסה לחנייה, השער לא יפתח לכיוון המדרכה. - גגון מעל הכניסה לבית. <p>3. בחזית הקידמית ניתן לבנות קיר מבלוקים עד גובה 1.80 מ' מטויח בצבע התואם לבית ללא סבכה מעליו.</p> <p>בין המגרשים תותר בניית קיר אטום מחופה או מטויח. גובה כולל קיר בנוי יהיה עד 1.80 מ'.</p> <p>4. גג התוספת והממ"ד יהיה גג בטון שטוח. גג התוספת והממ"ד יכול לשמש כמרפסת בתנאי הסכמת השכנים.</p> <p>5. בניית מחסן בגודל עד 8.0 מ"ר, גובהו הפנימי 2.20 מ', לא יותרו פתחים לכיוון השכן ושיפוע הגג וניקוזו יהיו לכיוון המגרש, לא יבנה ולא יוצב מחסן בקו בניין קידמי קטן מ-1.10 מ'.</p>
ב	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>א. גימור התוספת יהיה בהתאם לבית הקיים, טיח או שליכטה צבעונית.</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	דרך מאושרת תא שטח מס' 101.
4.2.2	הוראות
א	<p>דרכים</p> <p>רוחב ותווי דרכים לפי המסומן בתשריט.</p>
4.3	דרך משולבת
4.3.1	שימושים
	דרך משולבת תא שטח מס' 100.
4.3.2	הוראות
א	<p>דרכים</p> <p>רוחב ותווי דרכים לפי המסומן בתשריט.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד				
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת								
						קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	גודל מגרש כללי
(2)	(2)	(2)	(2)	2	8.5	1	57	87.34	207			(1) 42	165	237	589B	מגורים אי'

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) ממ"ד 13 מ"ר, גגון -3.0 מ"ר, סככת רכב 20. מ"ר ומחסן 6.0 מ"ר..
(2) קווי בניין יהיו כמסומן בתשריט.



6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

1. היתרי הבנייה יוצאו לפי תכנית זו לאחר אישורה.
2. היתר לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.
3. תכנון הגדרות יוגש כחלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר.
4. תנאי למתן היתר לכריתה/העתקה של עצים בוגרים כהגדרתו בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רשיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.

6.2

היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.3

חניה

החנייה תהיה בתחום המגרש ועל פי התקן התקף בעת מתן היתרי בנייה.

6.4

תשתיות

- א. שרותים הנדסיים
 - ביוב ניקוז ואספקת מים 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 בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה :
 - קו חשמל מתח נמוך
 - מרחק מתיל קיצוני 3 מ'
 - מרחק מציר הקו 3.5 מ'
 - קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו
 - מרחק מתיל קיצוני 5 מ'
 - מרחק מציר הקו 6 מ'
 - קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)
 - מרחק מציר הקו 20 מ'
 - 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.

6.5

פיקוד העורף

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

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

לייר



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6