

הוראות התכנית

תכנית מס' 605-0378273

מגורים רח' ראובן 9, שכונ דרום, באר שבע

מחוז

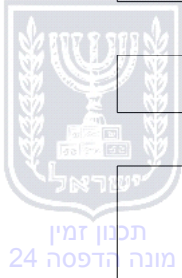
דרום

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 מטפלת במגרש 232B בבית חד משפחתי עם קיר משותף, הנמצא ברח' ראובן 9, שכי שכונ דרום, באר שבע.

התוכנית המוצעת מאפשרת את השינויים הבאים: הגדלת זכויות בנייה, שינוי וקביעת קווי בניין, הגדלת תכסית ושינוי בהוראות בנינו ועיצוב ארכיטקטוני.



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 רח' ראובן 9, שכונ דרום, באר שבע

מספר התכנית 605-0378273

1.2 שטח התכנית 0.338 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 א62 (א) סעיף קטן 4, א62 (א) סעיף קטן 5, א62 (א) סעיף קטן 9, א62 (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
קואורדינאטה X	177616
קואורדינאטה Y	572400

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

באר שבע - חלק מתחום הרשות : באר שבע

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
באר שבע	ראובן	9	

שיכון דרום

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38279	מוסדר	חלק	3	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
38279	38034

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



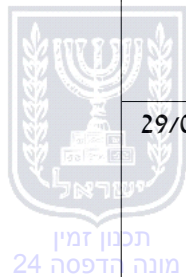
תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
29/07/1993	3588	4128	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5 /03 /116/ 6 ממשיכות לחול.	שינוי	6 /116 /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			טטיאנה אושקוב				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		טטיאנה אושקוב		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן		19/08/2018	טטיאנה אושקוב	15/08/2018	1		מחייב חלקית	בינוי
לא		05/11/2018	טטיאנה אושקוב	05/11/2018	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

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	מיכאל אברהם ממן			באר שבע	ראובן	9	052-7127337	052-7127337	
	פרטי	נעמי ממן			באר שבע	ראובן	9	052-7127337	052-7127337	

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנסדאי אדריכלות	עורך ראשי	טטיאנה אושקוב	46882		באר שבע	הוכברג נתנאל	4	050-5757618	077-4248893	tanya.uskov a2013@gmail .com
מודד מוסמך	מודד	אנדריי ריבינסקי	1110	נגב מדידות	באר שבע	עגנון	36	054-5237655		negev_medid ot@walla.co m



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

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.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

מונח	הגדרת מונח
מגורים	מגורים עם שטח בנייה עד 100%

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 ותוספות בנייה במגרש 232B, בית חד משפחתי עם קיר משותף, ברח' ראובן 9.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- הגדלת סה"כ שטח מותר לבנייה מ-171.00 מ"ר ל- 262.00 מ"ר לפי סעיף 62א(א1)(1)(א) לפי מפורט להלן:
- הגדלת שטח עיקרי מ-148.00 מ"ר ל-171 מ"ר.
 - הגדלת שטח שירות מ-23 מ"ר ל-91 מ"ר עבור מחסן חיצוני 8 מ"ר, ממ"ד 12 מ"ר וסגירת קומת העמודים 71 מ"ר.
 - שינוי וקביעת קווי בניין לפי סעיף 62א(א)4.
 - שינוי גובה מבנה לפי סעיף 62א(א)4.
 - הגדלת תכסית מירבית ל-70.61% לפי סעיף 62א(א)9.
 - שינוי וקביעת הנחיות לגבי בינוי ועיצוב אדריכלי לפי סעיף 62א(א)5.



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'	232B	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה 2	מגורים א'	232B

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	228	100
סה"כ	228	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	227.53	מגורים א'
100	227.53	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים מגורים.
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בניוי</p> <p>לבית חד משפחתי עם קיר משותף תותר:</p> <ul style="list-style-type: none"> - סגירת קומת העמודים בחזית קידמית ואחורית. גובה הקומה לא יעלה על 2.20. - בניית מחסן בגודל מירבי של 8 מ"ר, גובה פנימי של המחסן לא יעלה על 2.20 מטר, גובה חיצוני של המחסן לא יעלה על 2.50 מטר, לא יותרו פתחים לכיוון השכן ושיפועי הגג והניקוז יהיו לכיוון המגרש בלבד. מחסן ימוקם בהתאם למסומן בתשריט. - תוספת שטח שירות של 12 מ"ר עבור ממ"ד בתחום קווי הבניין. בניית ממ"ד תהיה עפ"י הוראות של הג"א. - גובה המגרש לא יעלה על 11.10 מטר מעל גובה הרחוב. - מיקומן של התוספות ראה נספח בניוי.
ב	<p>גגות</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. גג יהיה גג משופע מחומרים קשיחים. 2. גג של ממ"ד יהיה גג שטוח בלבד. 3. גובה מירבי של הגג המשופע לע יעלה על 11.10 מטר וימדד מהכניסה הקובעת. 4. ניקוז הגגות יהיה לכיוון המגרש.
ג	<p>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p> <ul style="list-style-type: none"> - גדר המגרש תהיה זהה מבחינת גובה, אופי וחומרים לגדר המקובלת ברחוב. - שער הכניסה למגרש יהיה מרח' ראובן בלבד וימוקם אל מול הכניסה לקומת העמודים.
ד	<p>עיצוב אדריכלי</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. חומר גמר של המבנה יהיה בהתאם לתכנית המאושרת. לא יתאפשר שינוי בחומרי גמר וחלפון.



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	שימוש	יעוד
						מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה				
								עיקרי	שרות	גודל מגרש כללי	
קדמי (2)											
אחורי (2)											
צידי- שמאלי (2)											
צידי- ימני (2)											
מתחת לכניסה הקובעת	0	11.5	1	70.61	115	262	91 (1)	171	228	232B	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 12 מ"ר עבור ממ"ד, 8 מ"ר עבור מחסן, 71 מ"ר עבור סגירת קומת העמודים.

(2) לפי המסומן בתשריט..



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

תכנית זו תבוצע תוך 7 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

