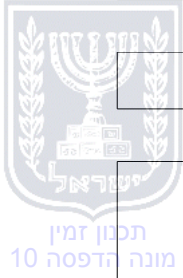


הוראות התכנית

תכנית מס' 605-0546325

מגורים במגרש 204B, רח' צבי סגל 35, שכ' רמות, באר שבע



מחוז	דרום
סוג תכנית	מרחב תכנון מקומי באר שבע
	תכנית מפורטת

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 מס' 204B המיועד למגורים א' ונמצא ברח' צבי סגל 35, שכונת רמות ב"ש. מגרש קיים בית מגורים חד - משפחתי עם קיר משותף בעל תוספת סטנדרטית לפי תוכנית מס' 5/במ/7.6. התוכנית המוצעת באה לאפשר הגדלת שטחי בנייה בקומה א' ע"י שינויים בזכויות בנייה ובהנחיות והגבלות בנייה ושינוי בינוי סטנדרטי.



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

מגורים במגרש 204B, רח' צבי סגל 35, שכי' רמות, באר שבע

שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית
-----------	------------------------

מספר התכנית 605-0546325

שטח התכנית 0.234 דונם

סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 19, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) (1) (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

181457 קואורדינאטה X

575615 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

רח' צבי סגל 35, שכל 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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	35	סגל צבי	באר שבע

שכונה רמות

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38158	מוסדר	חלק		135

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

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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
31/12/1991	1325	3958	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5/ במ/ 6/ 1 ממשיכות לחול.	שינוי	1 / 6 / 5
21/08/1994	4732	4241	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5/ במ/ 6/ 7 ממשיכות לחול.	שינוי	7 / 6 / 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			סבטלנה כזנלסון				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		סבטלנה כזנלסון		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		15: 34 20/11/2018	סבטלנה כזנלסון	01/09/2017		1: 250	מנחה	בינוי
לא		17: 23 19/11/2018	סבטלנה כזנלסון	20/06/2017		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	נארימאן גודי			באר שבע	סגל צבי	35	050-8589066	050-8589066	
	פרטי	עווני גודי			באר שבע	סגל צבי	35	050-8589066	050-8589066	

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
אדרכלית	עורך ראשי	סבטלנה כצנלסון	7635024		באר שבע	גרינפלד (1)	19	054-4530016	072-2578888	katsenelson.arch@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	לאה(גינה) בובליק	1110		באר שבע	עגנון	6	054-5237655	08-6941170	negev-medidot@walla.co.il

(1) כתובת: גרינפלד 19/5, באר שבע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
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 א'	מגורים עם זכויות בניה עד 100% שטח בניה (כולל)

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 שטחי בנייה ושינויים בהוראות בינוי במגרש מס' 204B

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת זכויות בנייה לפי סעיף 62א(א)1(1)א
2. שינוי בינוי סטנדרטי לפי סעיף 62א(א)5
3. קביעת קווי בניין לממ"ד ומחסן לפי סעיף 62א(א)4.
4. קביעת הוראות לעניין הריסת המבנים לפי סעיף 62א(א)19



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים א'	204B	
סימון בתשריט להריסה	יעוד	תאי שטח כפופים
	מגורים א'	204B

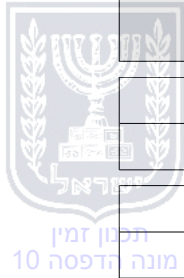
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	234	100
סה"כ	234	100

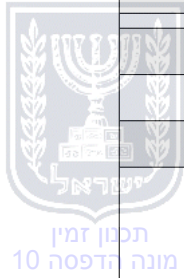
מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	234.31	100
סה"כ	234.31	100



4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	
הוראות	4.1.2
הוראות בינוי	א
<p>לבית קיים חד-משפחתי עם קיר משותף תותר:</p> <ol style="list-style-type: none"> הגדלת שטחי בניה בקומה א' בחלל גג רעפים. תותר בניית מרפסת בחזית הקדמית מעל המבנה הקיים. בניית ממ"ד בקומת קרקע בקווי הבניין המסומנים בתשריט. שטח הממ"ד שמעל 13.5 מ"ר יחשב כשטח עיקרי. תותר הקמת מרפסת על גג הממ"ד עד הקו הבניין המאושר. גובה הבניה לא יעלה על 2 קומות. תותר הקמה סככת חניה בגודל 15 מ"ר. סככה תמוקם בקו בניין קדמי וצדי 0.0 מ' ותיבנה מקונסטרוקציה וקירוי קל ללא קירות, גובה פנימי לא יעלה מעל 2.5 מ'. תותר הקמת שער כניסה לחנייה שלא יפתח לכיוון הרחוב. שיפוע הקירוי וניקוזו יהיו לכיוון המגרש. תותר בניית מחסן נפרד מהבית בגודל עד 8.0 מ"ר בקווי הבניין צדדי ואחורי 0.0 מ'. המחסן יהיה עשוי מחומרים קלים (מחסן קנוי) או מחומרי גמר של המבנה העיקרי. גובה המחסן לא יעלה על 2.20 מ' פנימי ו 2.50 מ' חיצוני. ניקוז הגג יהיה לכיוון המגרש. תותר פתיחת חלונות לחזית צד בקומת קרקע ובקומה א'. לא יעלה גובה גדרות בין המגרשים השכנים על 1.80 מ'. הגדרות ייבנו מחומר קשית. לא יאושרו גדרות מאיסכורית. במקרה של הפרש גובה, יבנה גדר בטיחות בגובה שלא יעלה על 1.40 מ' מעל קיר תומך. מיקומן של כל התוספת ראה נספח בינוי. 	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה						מעל הכניסה הקובעת
				שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי								
(2)	(2)	(2)	(2)	2	7.5	60	201.5	36.5 (1)	165	234	1	204B	מגורים א'	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) מתוכם: סככת רכב-15 מ"ר, מחסן-8 מ"ר, ממ"ד-13.5 מ"ר.

(2) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

6. הוראות נוספות

6.1	פיקוד העורף	תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.
6.2	תנאים למתן היתרי בניה	היתרי בניה ינתנו על ידי הועדה המקומית על פי תכנית זו לאחר אישורה. תנאי למתן היתרי הבנייה יהיה הריסת המבנים המסומנים להריסה בתכנית.
6.3	חניה	החניה תהיה בתחום המגרש על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.
6.4	חשמל	לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו לקוי 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 במרחק מתיל חימוני 3 מ' ובמרחק 3.5 מ' מציר הקו. - קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו במרחק מתחיל חימוני 5 מ' ומרחק 6 מ' מציר הקו. - קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע) במרחק 20 מ' מציר הקו. - קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מיצע) במרחק 35 מ' מציר הקו. אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים אחא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל.
6.5	תשתיות	ביוב, ניקוז ואספקת מים, תקשורת וכד' יתוכננו ויבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס העיר באר שבע. יחול איסור בניה מעל לקווי תשתית וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י הבונה ועל חשבונו, בתיאום עם הרשויות המוסמכות.
6.6	היטל השבחה	הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספות השלישית לחוק.

7. ביצוע התכנית

7.1	שלבי ביצוע	
7.2	מימוש התכנית	התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישור התכנית.