

הוראות התכנית

תכנית מס' 605-1000843

מגורים ברח' חנוך אלבק 36, שכ' רמות, באר שבע

מחוז

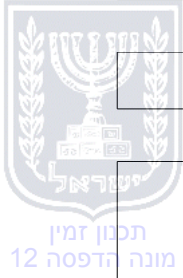
דרום

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 כוללת מגרש מסי' 199A המיועד למגורים א' ונמצא ברח' חנוך אלבק 36, שכ' רמות, באר שבע מגרש קיים בית מגורים חד - משפחתי עם קיר משותף בעל תוספת סטנדרטית לפי תכנית 5/במ/7. התוכנית המוצעת באה לאפשר הגדלת שטחי בנייה בקומת קרקע ובקומה א'. ע"י שינויים בזכויות בנייה ובהנחיות והגבלות בנייה ושינוי בינוי סטנדרטי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית מגורים ברח' חנוך אלבק 36, שכ' רמות, באר שבע

ומספר התכנית

מספר התכנית 605-1000843

1.2 שטח התכנית 0.197 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 62 א (א) (16) א (2) , 62 א (א) (19) , 62 א (4) , 62 א (א) (5) , 62 א (9)

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

181447 קואורדינאטה X

575636 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

רח' חנוך אלבק 36, 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

שכונה רמות

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38158	מוסדר	חלק	124	

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 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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
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	מחייב לעניין מיקום תוספות הבניה.	16: 03 21/10/2021	סבטלנה כזנלסון	18/07/2021		1: 250	מחייב חלקית	בינוי
לא		19: 13 18/07/2021	סבטלנה כזנלסון	18/07/2021		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 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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	מריה סקורוחוד			באר שבע	אלבק חנוך	36	054-6227883		alex233233@gmail.com

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		מריה סקורוחוד			באר שבע	אלבק חנוך	36	054-6227883		alex233233@gmail.com

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	סבטלנה כצנלסון	7635024		באר שבע	גרינפלד	19	054-4530016		katsenelson.arch@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	לאה (זיאנה) בובליק	1110	נגב מדידות	באר שבע	עגנון	6	054-5237655		negev-medidot@walla.co.il



מונה הדפסה 12



מונה הדפסה 12

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

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 199A

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת זכויות בנייה לפי סעיף 62א(א)(16)(א)(2)
2. שינוי בינוי סטנדרטי לפי סעיף 62א(א)(5)
3. קביעת קווי בניין לפי סעיף 62 א(א)(4)
4. הגדלת תכסית מרבית לפי סעיף 62 א (א) (9)
5. הריסת מבנים לפי סעיף 62 א (א) (19)



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים א'	199A	
סימון בתשריט להריסה	יעוד	תאי שטח כפופים
	מגורים א'	199A

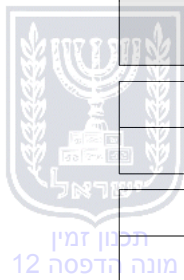
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	197	100
סה"כ	197	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	197.49	100
סה"כ	197.49	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי בית קיים חד-משפחתי עם קיר משותף תותר: 1. הגדלת שטחי בניה בקומת קרקע ובקומה א. תותר שינוי גובה של גג רעפים ל- 8.10 מ, תותר שימוש בחלל גג רעפים - שטח בעליית הגג שגובהו פחות מ-2.20 מ' יחשב כשטח שרות. תותר פתיחת קוקיה בגג רעפים לאורור והארת החדרים הפנימיים. 2. בניית ממ"ד בקומת קרקע בחזית אחורית, שטח הממ"ד שמעל 13 מ"ר יחשב כשטח עיקרי. 3. תותר בניית מחסן בגודל עד 6.0 מ"ר בקווי הבניין כמסומן בתשריט. 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. 4. גובה הבניה לא יעלה על 2 קומות. 5. תותר פתיחת פתחים לחזית צד, חזית אחורית וחזית קדמית בקומת קרקע ובקומה א. 6. מיקומן של כל התוספת ראה נספח בינוי.
ב	אדריכלות - חומר גמר - טיח או כל חומר עמיד (חיפוי אבן וכו'...) או שילוב ביניהם.
ג	גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה - בחזית צדדית ואחורית תותר בניית גדר בגובה מירבי עד 1.80 מ' הגובה תמדד ממפלס הקרקע הגבוה, - בחזית הקדמית תותר בניית גדר עד בגובה 1.60 מ'. הגובה תמדד ממפלס הקרקע הגבוה,



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
					שטחי בניה סה"כ	מעל הכניסה הקובעת						
						שרות	עיקרי	גודל מגרש מוחלט				
קדמי (3)	אחורי (3)	צידי- ימני צידי- שמאלי (3)	מעל הכניסה הקובעת 2	8.1	51 (2)	186	26 (1)	160	197	1	199A	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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) בשטחי שרות ישמשו למחסן עד 6 מ"ר, ממ"ד עד 13 מ"ר, עלית גג 7 מ"ר.
- (2) תכסית יכלול: 51% עבור שטח עיקרי + תוספת שטח שרות.
- (3) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים בהליך הרישוי

- א. היתרי בניה יינתנו על ידי הועדה המקומית על פי תכנית זו ולאחר אישורה.
 ב. היתר לתוספת בנייה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות ת"י 413.
 ג. היתרי בניה יינתנו לאחר הריסתם בפועל של מבנים המסומנת להריסה בתשריט.

6.2 פיקוד העורף

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

6.3 חניה

החניה תהיה בתחום ההרחבה שבקצה הדרך המשולבת במקום בתחום המגרש.

6.4 תשתיות

ביוב, ניקוז ואספקת מים, תקשורת וכד' יתוכננו ויבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס העיר באר שבע. יחול אישור בניה מעל לקווי תשתית וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י הבונה ועל חשבוננו, בתיאום עם הרשויות המוסמכות.

6.5

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספות השלישית לחוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12