

הוראות התכנית

תכנית מס' 605-1011485

מגורים במגרש 399B רח' אסר טוביאס 6 שכונה 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 מס' 399B המיועד לאזור מגורים א' ונמצא ברח' אסר טוביאס 6 שכונה רמות באר שבע. במגרש קיים בית מגורים חד-משפחתי עם קיר משותף. התכנית המוצעת מאפשרת במגרש מס' 399B שינויים הבאים:

- הגדלת שטחים עיקריים ושטח שרות.
- שינוי בינוי סטנדרטי.
- הגדלת תכסית קרקע מירבית.
- קביעת קווי בנין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכניתמגורים במגרש 399B רח' אסר טוביאס 6 שכונה רמות
באר שבע**1.1 שם התכנית**
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 605-1011485

0.240 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

1.4 סיווג התכנית
סוג התכניתהאם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת כןועדת התכנון המוסמכת מקומית
להפקיד את התכניתא62 (א) (19), א62 (א) (4), א62 (א) (5), א62 (א) (9), א62
(א) (1) (1) (א) (1)

לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
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

181093 קואורדינאטה X

575643 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

רח' אסר טוביאס 6 שכונה 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	אסר טוביאס	6	

שכונה רמות

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38157	מוסדר	חלק	68	

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 15תכנון זמין
מונה הדפסה 15תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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/ 1/6 ממשיכות לחול.	שינוי	1/5 במ/ 6/1
04/08/1994		4589	4237	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5/ במ/ 6/6 ממשיכות לחול.	שינוי	6/5 במ/ 6/6



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			רינה ויגדר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		רינה ויגדר		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		19: 18 22/07/2022	רינה ויגדר	22/07/2022		1: 250	מנחה	בינוי
לא		10: 29 29/11/2021	רינה ויגדר	28/11/2021		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



1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

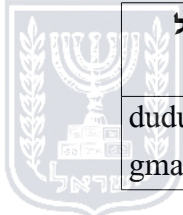
מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	דוד כהן			באר שבע	אסר טוביאס	6	054-2548954		dudu9010@gmail.com

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
	עורך ראשי	רינה ויגדר	45575		באר שבע	סרלין יוסף	32	050-7218283		rinavig@gmail.com
מודד	מודד	ניזאר ח'טיב	1021		יפיע	יפיע				khateeb.n@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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 בזכויות ומגבלות בניה בתא שטח 399B רח' אסר טוביאס 6 שכונה רמות באר שבע.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת סה"כ השטח המותר לבנייה לפי סעיף 62א (א) 1(1) (א) 1.
2. שינוי הבינוי הסטנדרטי לפי סעיף 62א (א) 5.
3. הגדלת תכסית קרקע מרבית לפי סעיף 62א (א) 9.
4. שינוי וקביעת קווי בניין לפי סעיף 62א (א) 4.
5. קביעת מבנים להריסה לפי סעיף 62א (א) 19.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים	399B	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה 2	מגורים	399B

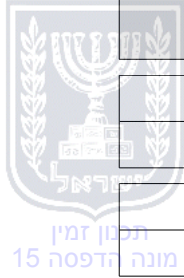
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	240	100
סה"כ	240	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים	240.43	100
סה"כ	240.43	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>בית קיים חד-משפחתי עם קיר משותף תותר:</p> <p>1. בניית ממ"ד עפ"י הוראות הג"א : א. שטח גג הממ"ד שחורג מקו בנין 2.7 מ' לא יהיה בשימוש. ב. בניית מעקה המרפסת של גג הממ"ד תהיה בניה מחומרים קשיחים, ולא תותר כבניה קלה. המעקה יהווה חוצץ בין החלק המותר לשימוש לחלק שאינו מותר לשימוש בגג הממ"ד גובה המעקה יהיה בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה.</p> <p>2. תוספת בנייה בקומת קרקע ובקומה א'.</p> <p>3. ניתן לבנות מחסן בשטח עד 8 מ"ר בקווי הבנין צדדי ואחורי 0.0 מ' עם קיר אטום לכוון השכן. המחסן יהיה בנוי מחומרי גמר של המבנה העיקרי או עשוי מחומרים קלים (מחסון קנוי). גובה המחסן לא יעלה על 2.20 מ' פנימי ו-2.50 מ' חיצוני. ניקוז הגג יהיה לכיוון המגרש.</p> <p>4. ניתן לבנות חניה מקורה בשטח של עד 15 מ"ר. החניה תהיה מקורה בקירוי קל, ללא קירות. ניקוז גג החניה יהיה לתוך תחומי המגרש. תותר בניית שער כניסה לחנייה. השער לא ייפתח לכיוון המדרכה.</p> <p>5. ניתן לבנות בריכה וחדר מכונות בחלק קדמי של המגרש בקווי בנין צדדי 0.0 בהסכמת שכן גובל, קדמי לבריכה 1.0 מ' וקדמי לחדר מכונות 0.0 מ'. חדר המכונות יהיה תת קרקעי בלבד.</p> <p>6. ניתן לבנות גדר קדמית, צדדית ואחורית בנוייה או גדר משולבת (קיר בנוי וסבכה) בגובה כולל של 1.80 מ' מדוד מהחצר הפנימית ועד 2.10 מ' מדוד ממפלס המדרכה הגובלת במגרש. הגובה כולל אם מהחצר ואם מהמדרכה, יימדד מהמפלס הגבוה. הסבכה תהיה מחומר עמיד. גובה הגדר הצדדית או והאחורית בין המגרשים לא יעלה מעל גובה הגדר בחזית המגרש.</p> <p>7. מיקומן של כל התוספות ראה נספח בינוי</p>
ב	<p>סטיה ניכרת</p> <p>כל סטייה מקו הבנין האחורי, תחשב סטייה ניכרת.</p>
ג	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. התוספות ייבנו מחומרים קשיחים 2. חומר גמר של תוספות - טיח או כל חומר עמיד (חיפוי אבן וכו'.....) או שילוב ביניהם. חומרי גמר של ממ"ד יהיו בהתאם לבית הקיים. 3. הגג יהיה גג משופע למעט גגות התוספות שיהיו שטוחים. יותרו מרפסות שמש בתחום קווי הבנין.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד				
						סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת							
							שרות				עיקרי			
קדמי (2)	אחורי (2)	צידי- שמאלי (2)	צידי- ימני (2)	מעל הכניסה הקובעת 2	8.5	1	61	86	206	41 (1)	165	240	399B	מגורים

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) סככת רכב 15 מ"ר, מחסן 8 מ"ר, ממ"ד 13 מ"ר וגגון קירוי כניסה 5 מ"ר.

(2) כמסומן בתשריט. חדר המכונות יהיה תת קרקעי בלבד..



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

6. הוראות נוספות

6.1 חניה	החנייה תהיה בתחום המגרש על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.
6.2 חשמל	לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו לקוי חשמל עיליים. בקרת קווי 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 יהיה במרחק 3 מ' מתיל חימוני ו- 3.5 מ' מציר הקו. קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו יהיה במרחק 5 מ' מתיל חימוני ובמרחק 6 מ' מציר הקו. קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע) יהיה במרחק 20 מ' מציר הקו. קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע) יהיה במרחק 35 מ' מציר הקו. אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכלבים אלה. אין לחפור מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת חשמל.
6.3 פיקוד העורף	תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.
6.4 תנאים בהליך הרישוי	א. היתרי בניה ינתנו על ידי הועדה המקומית על פי תכנית זו ולאחר אישורה. ב. תנאי להיתר בניה יהיה הריסת מבנים קיימים המסומנים בתשריט להריסה.
6.5 תשתיות	ביוב, ניקוז ואספקת מים, 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 חשבון, בתיאום עם הרשויות המוסמכות.
6.6	הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספות השלישית לחוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע	
7.2 מימוש התכנית	זמן משוער לביצוע התכנית - מידי