

הוראות התכנית

תכנית מס' 605-1068014

מגורים ברחי בן חיים פאול 35, שכ' נחל בקע, באר שבע

דרום

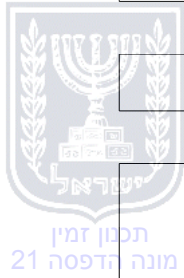
מחוז

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' 483B המיועד למגורים א' ונמצא ברח' בן חיים פאול 35, שכל נחל בקע, באר שבע במגרש קיים בית מגורים חד - משפחתי עם קיר משותף לפי תכנית מס' 4/63/במ/5 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 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מגורים ברחי בן חיים פאול 35, שכל נחל בקע, באר שבע

שם התכנית

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

605-1068014

מספר התכנית

0.296 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

62 א (א) (19), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (9), 62 א (א) (1) (1) (1)

לפי סעיף בחוק

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

178425

קואורדינאטה Y

570255

1.5.2 תיאור מקום

רחי בן חיים פאול 35, שכי' נחל בקע, 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	בן חיים פאול	35	

שכונה

נחל בקע

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38305	מוסדר	חלק	26	

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

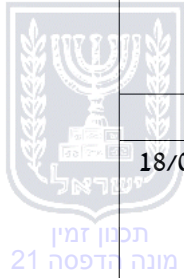
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 21תכנון זמין
מונה הדפסה 21תכנון זמין
מונה הדפסה 21

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
5 / במ' / 63	החלפה		0		
5 / במ' / 63 / 1	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 5 / במ' / 63 / 1 ובאה במקומה.	4086	1772	18/02/1993
5 / במ' / 63 / 4	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 5 / במ' / 63 / 4 ובאה במקומה.	4326	4421	10/08/1995



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				סבטלנה כצנלסון			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		סבטלנה כצנלסון		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 250		07/02/2022	סבטלנה כצנלסון	19: 22 01/06/2022	מחייב לעניין מיקום תוספות הבניה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		07/02/2022	סבטלנה כצנלסון	13: 44 11/05/2022		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



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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	ולריה קיזימוב			באר שבע	בן חיים פאול	35	052-5855388		valeria.k@matan-il.com
	פרטי	סלי קיזימוב			באר שבע	בן חיים פאול	35	052-5855388		valeria.k@matan-il.com

1.8.2 יזם

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

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

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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 483B

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת זכויות בנייה לפי סעיף 62א(1)א(1) (א) (1)

2. שינוי בינוי סטנדרטי לפי סעיף 62א(א)(5)

3. שינוי תכנית מרבית לפי סעיף 62א (א) (9)

4. קביעת קווי בנין לממ"ד, מחסן ופרגולה לפי סעיף 62א(א)(4).

5. הריסת מבנים לפי סעיף 62א (א) (19)



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח		יעוד
483B		מגורים א'
תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
483B	מגורים א'	להריסה

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	296	100
סה"כ	296	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	296.36	100
סה"כ	296.36	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי לבית קיים חד-משפחתי עם קיר משותף תותר: - הגדלת שטחי בניה בקומת קרקע ובקומה א. - בניית ממ"ד בקומת קרקע בחזית האחורית שטח הממ"ד שמעל 13 מ"ר יחשב כשטח עיקרי. גג הממ"ד יהיה ללא שימוש, ניקוזו לכיוון המגרש. - תותר בניית מחסן בגודל עד 8.0 מ"ר כחלק מהמבנה העיקרי ובקווי הבניין של המבנה העיקרי. גובה הפנימי של המחסן יהיה בגובה של קומת קרקע של המבנה העיקרי. המחסן ייבנה מחומרי הגמר של המבנה העיקרי. דלת הכניסה למחסן תהיה מהחצר. לא תותר בניית מחסן נוסף במגרש. - גג המבנה יהיה גג בטון שטוח, גג רעפים או שילוב בניהם. גובה הבניה לא יעלה על 2 קומות. - תותר הקמת סככת חניה בגודל 15 מ"ר הסככה תמוקם בקו בניין קדמי וצדדי 0.0 מ' ותיבנה מקונסטרוקציה וקירוי קל ללא קירות, גובה פנימי לא יעלה מעל 2.30 מ'. תותר הקמת שער כניסה לחנייה שלא יפתח לכיוון הרחוב. שיפוע הקירוי וניקוזו יהיו לכיוון המגרש. - אם המרחק בין הבית לחניה יהיה מרחק לא תיקני, הוא ייסגר על ידי מעקה על פי התקן הישראלי, גישה למחסן תותר דרך החניה. - תותר פתיחת פתחים והגדלת פתחים קיימים בחזית צדדית ובחזית קדמית בקומת קרקע ובקומה א. תותר הקמת מרפסת שמש בקומה א. ניקוז המרפסת יהיה לכיוון המגרש. - תותר בניית פרגולה מחומרים קלים בקו בניין קדמי כמסומן בתשריט, תותר פרגולת בטון בקווי בנין של המבנה העיקרי בלבד. - במקרה של גג בטון שטוח קולטי השמש ודודי המים יהיו מוסתרים, לשביעות רצון הוועדה המקומית, בגג רעפים דודי מים בחזית קדמית יהיו מוסתרים. - מיקומן של כל התוספת ראה נספח בינוי.
ב	גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה תותר גדר בנויה עד 2.10 מ' ממפלס המדרכה הגובלת לפי פרט אחיד או גדר משולבת עד גובה 2.40 מ' (מסד בנוי וסבכה), היחס בין המסד לסבכה יקבע על ידי הוועדה. הסבכה תעוצב בפרט אחיד לשביעות רצון של מהנדס הוועדה, פרט הסבכה, שער הכניסה ושער הכניסה לחניה יהיה פרט אחיד, לא יותר שימוש בחומרים קלים, כגון: במבוק, יוטה, ברזנט, פלסטיק איסכורית וכד'. גובה הגדר הצדית או האחורית בין המגרשים לא תעלה מעל גובה הגדר בחזית המגרש.
ג	עיצוב אדריכלי גימור המבנה יהיה טיח או כל חומר עמיד (חיפוי אבן, וכו'...) או שילוב ביניהם על פי אישור הוועדה המקומית.

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			
					סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מוחלט		
						שרות	עיקרי							
קדמי	אחורי	ציד-י- שמאלי	ציד-י- ימני	מעל הכניסה הקובעת	1	50	227	36 (1)	191	296	1	483B	מגורים א'	מגורים א'
(3)	(3)	(3)	(3)	2	(2)									

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) בשטחי שרות ישמשו: למחסן עד 8 מ"ר, ממ"ד עד 13 מ"ר חניה עד 15 מ"ר.

(2) גובה המבנה עם גג בטון שטוח עד 7.00 מ', גובה המבנה מתייחס לגובה מפני +0.00 ועד פני בטון של הגג

גובה המבנה עם גג רעפים עד 8.5 מ'.

(3) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

6. הוראות נוספות**6.1 תנאים בהליך הרישוי**

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

החנייה תהיה בתחום המגרש על פי התקן בעת מתן היתרי בניה.

6.4 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 חשבוננו, בתיאום עם הרשויות המוסמכות.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע****7.2 מימוש התכנית**

תכנית זו תבוצע תוך 7 שנים מיום אישורה.