

הוראות התכנית

תכנית מס' 605-1099092

מגורים ברחי סמילן רות שפירא 31, שכ' נחל בקע, באר שבע

דרום

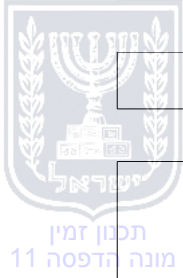
מחוז

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' 549B המיועד למגורים א' ונמצא ברח' סמילן רות שפירא 31, שכל' נחל בקע, באר שבע.

במגרש קיים בית מגורים חד - משפחתי עם קיר משותף לפי תוכנית מס' 4/63/5. התוכנית המוצעת באה לאפשר הגדלת שטחי בנייה בקומת קרקע ובקומה א'. ע"י שינויים בזכויות בנייה ובהנחיות והגבלות בנייה ושינוי בינוי סטנדרטי.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

מגורים ברחי סמילן רות שפירא 31, שכל נחל בקע , באר שבע

מספר התכנית 605-1099092

1.2 שטח התכנית 0.251 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) (19), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (9), 62 א (א) (1) (1) (1)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי כן



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי

באר שבע

קואורדינאטה X

178511

קואורדינאטה Y

570219

1.5.2 תיאור מקום

רחי סמילן רות שפירא 31, שכל 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

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	46	

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 11תכנון זמין
מונה הדפסה 11תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
5 / במ' / 63	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו, כל יתר הוראות תכנית 5/במ'63 ממשיכות לחול.	3966	1891		23/01/1992
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	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5 / במ' / 63 / 4 ממשיכות לחול.	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		15/05/2022	סבטלנה כצנלסון	11: 34 10/10/2022	מחייב לעניין מיקום תוספות הבניה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		15/05/2022	סבטלנה כצנלסון	12: 55 07/12/2022		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



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	יבגני מליכוב			באר שבע	סמילן רות	31	052-8811432		haetgar2genya@gmail.com
	פרטי	יבגניה מליכוב			באר שבע	סמילן רות	31	052-8811432		haetgar2genya@gmail.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
אדריכל	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 11

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 549B.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח		יעוד
549B		מגורים א'
תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
549B	מגורים א'	להריסה

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	251	100
סה"כ	251	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	250.78	100
סה"כ	250.78	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 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. ניקוז גג הממ"ד יהיה לכיוון המגרש. לא יותרו פתחים בקיר הממ"ד הפונה לשטח ציבורי. - תותר בניית מחסן בגודל עד 8.0 מ"ר בקווי הבניין צדדי ואחורי 0.0 מ'. המחסן יהיה בנוי או מחסן מחומרים קלים בחומר גמר של המבנה העיקרי. לא יותר מחסן מאסכורית. גובה המחסן לא יעלה על 2.20 מ' פנימי וחיצוני עד 2.50 מ'. לא יותרו פתחים לכיוון השכן והשטח הציבורי, שיפוע וניקוז הגג יהיה לכיוון המגרש. - גג המבנה יהיה גג רעפים, צורתו לפי נספח בינוי. 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 2.2 מ' מפני מפלס החניה ועד תחתית התקרה. קירוי החניה יהיה מחומר קל, שיפוע הקירוי יהיה מינימאלי וניקוזו יהיו לכיוון המגרש. תותר הקמת שער כניסה לחנייה שלא יפתח לכיוון הרחוב. - תותר פתיחת פתחים והגדלת פתחים קיימים בחזית קדמית, בחזית צדדית ואחורית בקומת קרקע ובקומה א. - מתקנים טכניים 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 הועדה. הסבכה תעוצב בפרט אחיד לשביעת רצון של מהנדס הועדה, 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 הועדה המקומית

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	בניין / מקום	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
					גודל מגרש מוחלט	מעל הכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי
מגורים א'	מגורים א'	549B	1	251	157	36 (1)	193	58	1	(2)	2	(3)	(3)	(3)

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 8 מ"ר, ממ"ד עד- 13 מ"ר חניה עד-15 מ"ר.
- (2) גובה מרבי לגג רעפים 8.5 מ', הגובה יימדד ממפלס ה- 0.0 הקובע של הבית..
- (3) כמסומן בתשריט.

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