

הוראות התכנית

תכנית מס' 605-1197185

מגורים ברח' חנה רובינא 35, שכונה נווה מנחם, באר שבע

מחוז

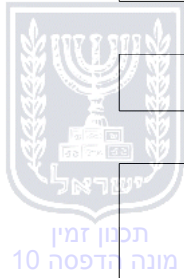
דרום

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' 175B המיועד לאזור מגורים א' ונמצא ברח' חנה רובינא 35, שכונה נווה מנחם, ב"ש. במגרש קיים בית מגורים חד-משפחתי עם קיר משותף בעל תוספת סטנדרטית לפי תוכנית מס' 5/במ/2/72. התוכנית המוצעת באה לאפשר הגדלת שטחי בנייה בקומת קרקע וקומה א'. ע"י שינויים בזכויות בנייה ובהנחות 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 ברח' חנה רובינא 35, שכונה נווה מנחם, באר שבע

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

1.1

605-1197185

מספר התכנית

0.319 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (9), 62 א (ג)

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

178108

קואורדינאטה Y

575473

1.5.2 תיאור מקום

רח' חנה רובינא 35, שכונה נווה מנחם, 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	רובינא חנה	35	

שכונה

נווה מנחם

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38163	מוסדר	חלק	1	

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 10תכנון זמין
מונה הדפסה 10תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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
72 / במ' / 5	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5 / במ' / 72 ממשיכות לחול.	3945	841		21/11/1991
1 / במ' / 72	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5 / במ' / 72 ממשיכות לחול.	4076	1267		14/01/1993
2 / במ' / 72	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5 / במ' / 72 ממשיכות לחול.	4241	4731		21/08/1994



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	רקע	1: 250		28/02/2023	סבטלנה כצנלסון	18: 22 12/06/2023		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		28/02/2023	סבטלנה כצנלסון	16: 07 13/06/2023		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	אשרף אבו עראר			באר שבע	רובינא חנה	35	052-2243939		

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
	עורך ראשי	סבטלנה כצנלסון	7635024		באר שבע	גרינפלד	19	054-4530016		katsenelson.arch@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	רמי בכרייה	1184	משרד מדידות - בכרייה רמי	באר שבע	פלדברג שמואל	69	08-6270083		rbk033@walla.co.il

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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 175B

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- הגדלת זכויות בנייה הכוללים המותרים במגרש לפי סעיף 62א(ג) 4.2.20.2 לפי תכנית מתאר כוללת.
- קביעת קווי בניין לפי סעיף 62 א(א)(4).
- שינוי תכנית מרבית לפי סעיף 62 א(א)(9).
- שינוי בינוי סטנדרטי לפי סעיף 62א(א)(5).



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	175B

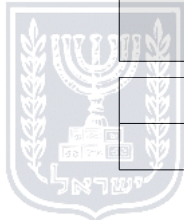
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	319	100
סה"כ	319	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	318.74	100
סה"כ	318.74	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים א'
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח לבית קיים חד-משפחתי עם קיר משותף תותר: - הגדלת שטחי בניה בקומת קרקע ובקומה א. - תותר בניית מחסן בגודל עד 8.0 מ"ר בקווי הבניין כמסומן בתשריט. המחסן יהיה עשוי מחומרים קלים או מחסן בנוי מחומרי גמר של המבנה העיקרי. גובה המחסן לא יעלה על 2.20 מ' פנימי ו 2.50 מ' חיצוני. ניקוז הגג יהיה לכיוון המגרש. - גג המבנה יהיה גג בטון שטוח, גג רעפים או שילוב ביניהם. גובה הבניה לא יעלה על 2 קומות. - תותר הקמת סככת חניה בגודל עד- 17 מ"ר הסככה תמוקם בקו בניין קדמי וצדדי 0.0 מ' ותיבנה מקונסטרוקציה וקירוי קל ללא קירות, גובה פנימי לא יעלה מעל 2.20 מ'. תותר הקמת שער כניסה לחנייה שלא יפתח לכיוון הרחוב. שיפוע הקירוי וניקוזו יהיו לכיוון המגרש. - תותר פתיחת פתחים והגדלת פתחים קיימים בחזית צדדית, אחורית וקדמית 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. - תותר הקמת גגון מעל דלת כניסה לבית מחוץ לקווי בנין של המבנה העיקרי בהתאם להנחיות רשות הרישוי בעת הוצאת היתר הבניה. - בריכות שחיה: תותר הקמת בריכה מחוץ לקווי בנין של המבנה העיקרי בהתאם להנחיות רשות הרישוי התקפות בעת הוצאת היתר הבניה. חדר למכונות/ למשאבות יהיה תת-קרקעי ולא יחשב במכלול שטחים. - 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	אדריכלות 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

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					מזרח	מערב	צפון	דרום
מגורים א'	מגורים א'	175B	1	319	200	42 (1)	54	1	10	2	(2)	(2)	(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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) בשטחי שרות יכללו: מחסן עד-8 מ"ר, ממ"ד עד-13 מ"ר (שטחו נטו 9 מ"ר), גגון עד-4 מ"ר, חניה עד-17 מ"ר..
- (2) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים בהליך הרישוי

1. חשמל- לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. אין לחפור מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת חשמל.
2. תשתיות- יחול איסור בניה מעל לקווי תשתית וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י הבונה ועל חשבונו, בתיאום עם הרשויות המוסמכות.

6.2 חניה

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

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

תכנית זו תבוצע תוך 7 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10