

הוראות התכנית

תכנית מס' 613-1226539

מגורים ברח' נחל חולית 34, מגרש 204, מצפה רמון

דרום

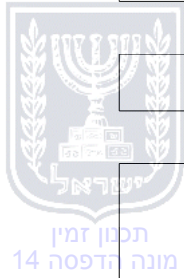
מחוז

מרחב תכנון מקומי מצפה רמון

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/6005311476/310>

דברי הסבר לתכנית

מגרש מספר 204 בייעוד "מגורים א"י" ברחוב נחל חולית 34, מצפה רמון.
התכנית מציעה שינוי זכויות ומגבלות בניה כמפורט להלן:
קביעת קו בניין קדמי עבור פרגולה.
בניית חניה מקורה בקונסטרוקצית עמודי וקורות בטון.
הגדלת זכויות בניה למטרה עיקרית מ-139מ' ל-189מ'



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מגורים ברח' נחל חולית 34, מגרש 204 , מצפה רמון

1.1 שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 613-1226539

1.2 שטח התכנית 0.281 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) (4), 62 א (א) (5), 62 א.א (א) (13ב)

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

מצפה רמון

קואורדינאטה X

180368

קואורדינאטה Y

503023

1.5.2 תיאור מקום

ברח' נחל חולית 34, מגרש 204 , מצפה רמון.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מצפה רמון - חלק מתחום הרשות : מצפה רמון

נפה

באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
מצפה רמון	נחל חולית	34	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39601	מוסדר	חלק	23	

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

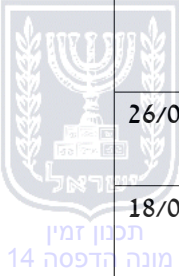
לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

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
<u>27 /101 /02 /27</u>	כפיפות	תכנית זו כפופה להוראות תכנית 27 /101 /02 /27.	8881	6175		26/05/2020
<u>43 /במ/ 27</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 27 /במ/ 43 ממשיכות לחול.	3904	3209		18/07/1991
<u>4 /במ/ 43 /27</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 27 /במ/ 43 /4 ממשיכות לחול.	4378	1546		01/02/1996



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 כזנלסון			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		סבטלנה כזנלסון		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		05/06/2023	סבטלנה כזנלסון	10: 20 29/08/2023		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



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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	ניקולאי סטצנקו			מצפה רמון	נחל חולית	34	054-7631829		stmukola@gmail.com
	פרטי	מרינה סטצנקו אלבאום			מצפה רמון	נחל חולית	34	054-7631829		stmukola@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
אדרכלית	עורך ראשי	סבטלנה כצנלסון	7635024		באר שבע	(1)	19	054-4530016		katsenelson.arch@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	אילן אזוט	1301	א.א.ג. אזוט	באר שבע	יהודה הנחתום	10	08-6499959		azutar@netvision.net.il

(1) כתובת: רח' גרינפלד 19/5, באר שבע.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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, שינוי בקו בנין ושינויים בהוראות בינוי ברח' נחל חולית 34, מגרש 204

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת זכויות בנייה לפי סעיף 62א(א)(13ב)(א)(2).

2. קביעת קו בניין קדמי לפרגולה לפי סעיף 62א(א)(4).

3. שינויים בהוראות בינוי או עיצוב ארכיטקטוני לפי סעיף 62א(א)(5).



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	204

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	281	100
סה"כ	281	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	281.15	100
סה"כ	281.15	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: 1. גג המבנה יהיה גג שטוח או גג רעפים או שילוב ביניהם, 2. תותר הקמת מצללות (פרגולות) בקומת הכניסה, הפרגולה תבנה מבטון בחיפוי התואם את המבנה העיקרי. 3. תותר בניית מחסן. המחסן יהיה בנוי, בחיפוי התואם את המבנה העיקרי. גובה המחסן לא יעלה על 2.50 מ' פנימי. ניקוז הגג יהיה לכיוון המגרש המבקש בלבד. 4. תותר הקמת חניה מקורה ללא קירות, החניה תיבנה בקונסטרוקצית קורות בטון בחיפוי התואם את המבנה העיקרי. יותר קירוי בחומר קל. תותר הקמת שער כניסה לחנייה שלא יפתח לכיוון הרחוב. שיפוע הקירוי וניקוזו יהיו לכיוון המגרש בלבד. 5. גובה, מיקום וחומרי הבניה של קירות התמך ושל הגדר קידמית, אחורית וגדרות צדדים יהיו לפי מצב הקיים.



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									
						עיקרי	שרות					גודל מגרש מוחלט			
קדמי	אחורי	צידי- ימני	צידי- שמאלי	מעל הכניסה הקובעת	1	2	52	248	50 (1)	198	281	1	204	מגורים א'	מגורים א'
(4)	(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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הוראות טבלה 5:

מחסן: יבנה בקווי בנין צדדי ואחורי 0.00.

סככת רכב: גובה פנימי לא יעלה מעל 2.70 מ', יבנה בקווי בנין צדדי וקדמי 0.00.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) הוספת זכויות מכוח סעיף 62א(א)(13ב)(א)(2).

(2) גובה מירבי לגג שטוח יהיה עד-8.00 מ' ולגג רעפים עד 9.50 מ'.

(3) כמסומן בתשריט.

(4) כמסומן בתשריט, קו בניין קדמי לפרגולה עד 2.50 מ'.

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים בהליך הרישוי
	היתרי הבניה יוצאו ע"י הועדה המקומית על פי תכנית זו לאחר אישורה.
6.2	חניה
	החניה תהיה בתחום המגרש על פי תקן החניה הארצי בעת מתן היתר הבניה.
6.3	תשתיות
	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. 3. תנתן זכות מעבר במגרשים שבתחום התכנית למערכות מים, ביוב, וניקוז, כאשר פיתוח של מגרשים שכנים יחייב זאת.

7. ביצוע התכנית

7.1	שלבי ביצוע
7.2	מימוש התכנית
	מימוש התכנית תוך 10 שנים מיום אישורה