

הוראות התכנית

תכנית מס' 605-1288414

מגורים במגרש 159B ברח' חבס ברכה 5, באר שבע

מחוז

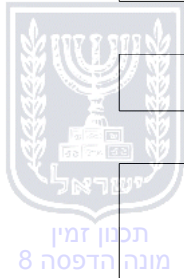
דרום

מרחב תכנון מקומי באר שבע

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/6005350334/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית כוללת מגרש מס' 159B המיועד לאזור מגורים א' ונמצא ברח' חבס ברכה 5, שכי נווה מנחם, באר שבע. במגרש קיים בית מגורים חד-משפחתי, בן שתי קומות עם קיר משותף לפי תוכנית 5/במ/72. התוכנית המוצעת מאפשרת שינויים הבאים:

- הגדלת זכויות בניה ע"י הוספת 45 מ"ר, שינוי קו בניין צדדי והגדלת תכסית.
- שינוי בינוי סטנדרטי: סגירת מרפסת בקומה א' בחזית קדמית, סגירת חדר משק בקומת קרקע בחזית צדדית והגדלת סככת חניה.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מגורים במגרש 159B ברח' חבס ברכה 5, באר שבע

שם התכנית

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

605-1288414

מספר התכנית

0.251 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

א62 (א) (4), א62 (א) (5), א62 (א) (9), א62 (ג)

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות בחלק
מתחום התכנית

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

177961

קואורדינאטה Y

575469

1.5.2 תיאור מקום

רח' חבס ברכה 5, 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	חבס ברכה	5	

שכונה

נווה מנחם

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38378	מוסדר	חלק	70	

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
72 / 5 במ / 72	החלפה	תוכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 72/5 במ/72 ממשיכות לחול	3945	841		21/11/1991



1.7 מסמכי התכנית

1.7.1 רשימת מסמכים בתכנית

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב					נטליה ליפובצקי		כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	תשריט מצב מוצע	1: 250	1		נטליה ליפובצקי		לא

כל מסמכי התכנית שהם מסמכים מחייבים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים. מסמך שהוא מסמך מחייב לעניין מסוים, יראו בו כמסמך רקע לגבי יתר העניינים המפורטים בו.

1.7.2 רשימת מסמכי רקע לתכנית

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
בינוי	רקע	נספח בינוי	1: 250	1	19/12/2023	נטליה ליפובצקי	12: 44 19/12/2023	לא
מצב מאושר	רקע	מצב מאושר	1: 250	1	19/12/2023	נטליה ליפובצקי	12: 38 19/12/2023	לא

מסמכי התכנית שהם מסמכי רקע אינם מחייבים או מנחים והם נועדו לצורך מתן מידע והצגת הרקע לתכנית.

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	אלכסנדר רובינשטיין			באר שבע	חבס ברכה	5			alexru2008@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
	עורך ראשי	נטליה ליפובצקי		ליפובצקי נטליה - אדריכלים	באר שבע	שד רגר יצחק	28	08-6235163		N_liparch@012.net.il
	מודד	גיאנה בובליק	1110	נגב מדידות	באר שבע	עגנון	36	08-6441170		

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 זכויות בנייה ושינוי בינוי סטנדרטי במגרש מגורים 159B, רח' חבס ברכה 5, שכ' נווה מנחם, באר שבע.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת זכויות בניה לפי סעיף 62א(ג).
2. שינוי קווי בניין לפי סעיף 62א(א)(4).
2. שינוי הוראות בינוי לפי סעיף 62א(א)(5).
3. הגדלת תכסית מרבית לפי סעיף 62א(א)(9).



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	159B

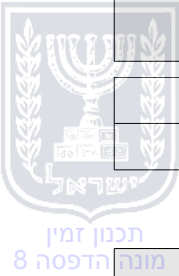
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

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

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	248.59	100
סה"כ	248.59	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	בינוי לבית קיים חד-משפחתי בן 2 קומות עם קיר משותף במגרש מס' 159B, תותר: 1. סגירת חצר משק בקומת קרקע בחזית צדדית של הבית וסגירת מרפסת בקומה א' בחזית קדמית של הבית. מיקום התוספות כמוסומן בנספח בינוי. 2. הקמת סככה מעל חניה בקו בניין כמסומן בתשריט. הסככה תבנה מקונסטרוקציה וקירוי קל ללא קירות, גובה פנימי לא יעלה על 2.5 מ'. שיפוע הקירוי וניקוזו יהיו לכיוון המגרש. 3. הקמת מחסן כחלק מהבית או נפרד ממנו: א. מחסן הצמוד לבית ייבנה כחלק בלתי נפרד ממנו ומחומרי הגמר של המבנה בתוך קווי הבניין. ב. המחסן הנפרד מהבית יהיה עשוי מחומרים קלים, מחסן קנוי או מחומרי הגמר של המבנה העיקרי. בקו בנין 0.0 מ' צדדי ואחורי. גובה פנימי של מחסן לא יעלה על 2.20 מ'. לא יותרו פתחים לכיוון השכן. שיפוע הגג וניקוזו יהיו לכיוון המגרש. 4. גימור המבנה יהיה טיח או כל חומר עמיד (חיפוי אבן וכו') או שילוב ביניהם על-פי אישור הועדה המקומית. 5. גדר: תותר בניית גדר בגובה עד 2.00 מ'. הגובה ימדד ממפלס המדרכה הגובלת לפי פרט אחיד או גדר משולבת עד גובה 2.40 מ' (מסד בנוי וסככה), היחס בין המסד לסככה יקבע על-ידי הועדה. פרט הסככה, שער הכניסה ושער הכניסה לחניה יהיה פרט אחיד, לא יותר שימוש בחומרים קלים כגון: במבוק, יוטה, ברזנט, פלסטיק, אסכורית וכד'. גובה הגדר הצידי או האחורית בין המגרשים לא תעלה מעל גובה הגדר בחזית המגרש.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית % מתא שטח	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)	גודל מגרש (מ"ר)		תאי שטח	יעוד
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מעל הכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מוחלט	
										שרות	עיקרי		
(2)	(2)	(2)	(2)	2	8.5	1	55	82.5	207	(1) 42	165	251	159B מגורים א'

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:

קו בניין למחסן נפרד מהבית - 0.0 מ' צדדי ו/או אחורי.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) שטח שרות כולל: סככת חניה - 22 מ"ר, מחסן - 8 מ"ר וממ"ד - 12 מ"ר.

(2) קו בניין כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

6. הוראות נוספות

6.1 הוראות תכנוניות

6.1.1 חניה

חניה תתוכנן בתחום המגרש ועפ"י תקן חניה התקף בעת מתן היתרי בניה.

6.2 תנאים בהליך הרשוי והביצוע

6.2.1 תנאים בהליך הרישוי

1. היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.
2. היתר לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לא רלוונטי	לא רלוונטי

7.2 מימוש התכנית

תכנית זו תבוצע תוך 7 שנים מיום אישורה.