

הוראות התכנית

תכנית מס' 605-1281823

מגורים ברח' פרומקין גד 22, שכונה ו', באר שבע

מחוז

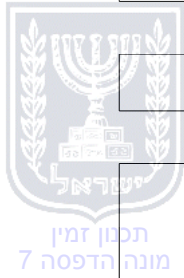
דרום

מרחב תכנון מקומי באר שבע

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/6005346048/310>

## דברי הסבר לתכנית

מגרש קיים בית מגורים חד - משפחתי עם קיר משותף לפי תוכנית מס' 7/207/03/5 התוכנית המוצעת באה לאפשר שינוי בקווי בנין לשטחים עיקרים ולשטחי שרות, הגדלת שטחי בנייה בקומת קרקע וקומה א' ע"י שינויים בזכויות בנייה ובהנחיות והגבלות בנייה, הגדלת שטח עיקרי מ-153 מ"ר ל-170 מ"ר ושטח שרות מ-23 מ"ר ל-36 מ"ר. שינוי בינוי סטנדרטי עבור הקמת מרחב מוגן והגדלת מטבח.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
מספר התכנית	מספר התכנית	

מספר התכנית 605-1281823

שטח התכנית 1.2 0.289 דונם

סוג התכנית 1.4 תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות כן  
של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת מקומית  
להפקיד את התכנית

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 לא  
לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי

באר שבע

קואורדינאטה X

178912

קואורדינאטה Y

575546

1.5.2 תיאור מקום

ברח' פרומקין גד 22, שכונה ו', 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	פרומקין גד	22	

שכונה

שכונת ו'

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38132	מוסדר	חלק	48	

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>73 / 5 במ'</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 73 / 5 במ' ממשיכות לחול.	3963	1424		16/01/1992
<u>3 / 73 / 5 במ'</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 73 / 5 במ' ממשיכות לחול.	4312	3679		11/06/1995
<u>7 / 207 / 03 / 5</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7 / 207 / 03 / 5 ממשיכות לחול.	4829	1556		06/12/1999



## 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					סבטלנה כצנלסון		כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	תשריט מצב מוצע	1: 250	1		סבטלנה כצנלסון		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		1: 250		21/11/2023	סבטלנה כצנלסון	20: 29 03/03/2024	לא
מצב מאושר	רקע		1: 250		21/11/2023	סבטלנה כצנלסון	20: 38 21/11/2023	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	אברהם יזראילוב			באר שבע	פרומקין גד	22	050-5808257		ezaharov@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	308911031		באר שבע	גרינפלד (1)	19	054-4530016		katsenelson.arch@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	לאה (ז'אנה) בובליק	1110	נגב מדידות	באר שבע	עגנון	6	054-5237655		negev_madidot@walla.co.il

(1) כתובת: רח' גרינפלד 19, באר שבע.

**1.9 הגדרות בתכנית**

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
מגורים א'	מגורים

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשיכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

**2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התכנית**

יצירת מסגרת תכנונית לגדלת שטחי בנייה ושינויים בהוראות בינוי במגרש 161A

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

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



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	161A

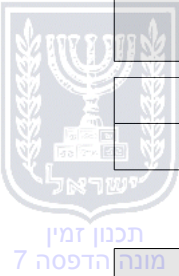
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	289	100
סה"כ	289	100

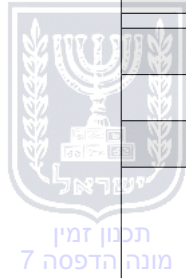
מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	289.11	100
סה"כ	289.11	100



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p><b>בינוי</b></p> <p>לבית קיים חד-משפחתי עם קיר משותף תותר:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>הגדלת שטחי בניה בקומת קרקע ובקומה א.</li> <li>גג המבנה יהיה גג בטון שטוח, גג רעפים או שילוב בניהם, גובה הבניה לא יעלה על 2 קומות.</li> <li>תותר הקמת מרפסת שמש בקומה א. ניקוז המרפסת יהיה לכיוון המגרש.</li> <li>בניית ממ"ד בקומת קרקע בחזית האחורית. שטח הממ"ד שמעל 13 מ"ר יחשב כשטח עיקרי. גג הממ"ד יהיה ללא שימוש.</li> <li>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.</li> <li>תותר הקמת סככת חניה בגודל עד- 15 מ"ר הסככה תמוקם בקו בניין קדמי וצדדי 0.0 מ' ותיבנה ללא קירות, גובה פנימי לא יעלה מעל 2.20 מ'. תותר הקמת שער כניסה לחנייה אשר ייפתח לכיוון המגרש בלבד. שיפוע הקירוי וניקוזו יהיו לכיוון המגרש.</li> <li>מיקומן של כל התוספת ראה נספח בינוי.</li> </ol>
ב	<p>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 המקומית בעת מתן היתר הבניה, פרט הסבכה, שער הכניסה לבית ושער הכניסה לחניה יהיה פרט אחיד, לא יותר שימוש בחומרים קלים, כגון: במבוק, יוטה, ברזנט, פלסטיק איסכורית וכד'. גובה הגדר הצידי או האחורית בין המגרשים לא תעלה מעל גובה הגדר בחזית המגרש.</p>



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				
קדמי											
(2)					206	170	36 (1)	289	1	161A	מגורים א'
אחורי											
(2)											
צידי-ימני											
(2)											
צידי-שמאלי											
(2)											
מעל הכניסה הקובעת											
2											
8.5											
1											
47											

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),חניה עד- 15 מ"ר.  
(2) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים בהליך הרשוי והביצוע

6.1.1 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.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

תכנית זו תבוצע תוך 7 שנים מיום אישורה.