

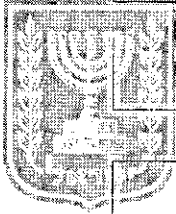
חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

609428

הוראות התכנית

תכנית מס' 605-0188292

מגורים במגרש 149A ברחוב פועה 10 שכ' נווה מנחם, באר שבע



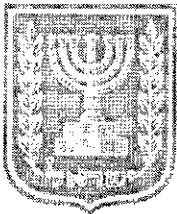
תכנון זמין
מונה הדפסה 17

מחוז דרום

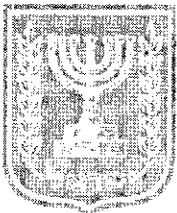
מרחב תכנון מקומי באר שבע

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

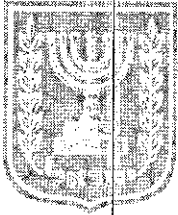


תכנון זמין
מונה הדפסה 17

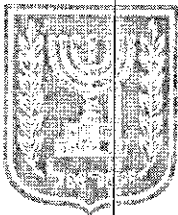
ועדה מקומית באר-שבע
 אישור תכנית 605-0188292
 הועדה המקומית תהליטה לאשר את התכנית
 ביש 2016.07.31 מיום 09.11.16
 יונה באר-שבע
 הממונה על המחוז

דברי הסבר לתכנית

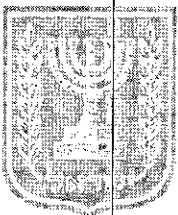
תכנית זו מטפלת במגרש מגורים מס' 149א', בית חד משפחתי עם קיר משותף בן שתי קומות הנמצאת ברחוב פועה 10, שכ' נווה מנחם, באר שבע.
התכנית המוצעת מאפשרת:
הגדלת אחוזי בניה.
שינוי קו בניין.
מרפסות גג.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



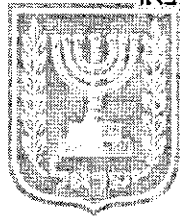
תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

מגורים במגרש 149A ברחוב פועה 10 שכ' נווה מנחם, באר שבע

1.1 שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

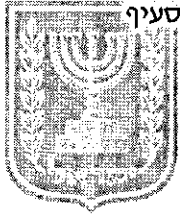
מספר התכנית 605-0188292

1.2 שטח התכנית
0.297 דונם

1.4 סיווג התכנית
סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
מקומית



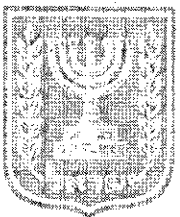
תכנון זמין
מונה הדפסה 17

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 19, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 9, 62 א (1) (א) (1)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי
לא



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי באר שבע

177357 קואורדינאטה X

575521 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שטח התכנית נמצא ברחוב פועה 10, שכל' נווה מנחם, באר שבע

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

באר שבע - חלק מתחום הרשות

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
באר שבע	פועה	10	

שכונה נווה מנחם באר שבע

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38167	מוסדר	חלק	43	44, 82
100215	מוסדר	חלק	58	

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

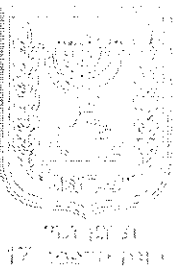
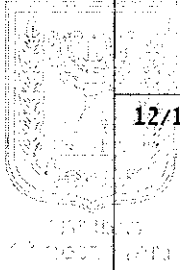
לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/12/1991	1046	3953	השינויים המפורטים בתכנית זו בלבד. כל יתר הוראות תכנית התקפה ממשיכות לחול.	שינוי	75 / במ / 5 ✓
21/08/1994	4732	4241	השינויים המפורטים בתכנית זו בלבד. כל יתר הוראות תכנית התקפה ממשיכות לחול.	שינוי	4 / 75 / 5 ✓



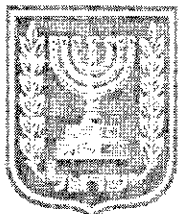
1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				דוד כהן			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		דוד כהן		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1:250	1	10/10/2013	דוד כהן	31/07/2016	מנחה ומחייב לגבי מיקום התוספות	לא
מצב מאושר	רקע	1:250	1	10/10/2013	דוד כהן	31/07/2016		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



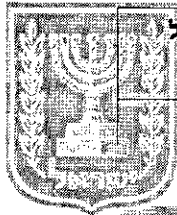
תל"פ זמין
מונה הדפסה 17



תל"פ זמין
מונה הדפסה 17

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	שרה בניה			באר שבע	פועה	10	08-6436295	08-6431068	

1.8.2 יזם

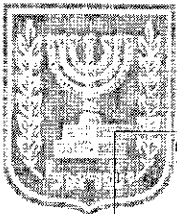
תכנון זמין
17 תחילת הפיקה

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	(1)		08-6624220	08-6624221	
חוכר	שרה בניה			באר שבע	פועה	10	08-6436295	08-6431068	

(1) כתובת: רחוב התקווה 4, ת.ד. 223 באר שבע.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע



תכנון זמין
17 תחילת הפיקה

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	דוד כהן	69926		באר שבע	אבן שפרוט	5	054-4702647	08-6417584	ba.racheli7@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	רמי בכרייה	1184		באר שבע	פלדברג שמואל	64	08-6270083	08-6270073	Rbk033@walla.com

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 אחוזי בניה, שינוי קו בניין ומרפסות גג במגרש 149 א' המיועד למגורים א' ברחוב פועה 10, שכונה נווה מנחם, באר שבע.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת שטחי בניה (סה"כ מ- 151 מ"ר ל-203 מ"ר) לפי סעיף 62א(1)(א)(1) כמפורט להלן:
 - שטח עיקרי מ- 130 מ"ר ל- 165 מ"ר.
 - שטח שירות מ- 21 מ"ר ל- 38 מ"ר (עבור סככת רכב - 15 מ"ר, ממ"ד - 15 מ"ר ומחסן - 8 מ"ר).
2. הגדלת תכסית קרקע ל 57.2% לפי סעיף 62 א (א) סעיף קטן 9.
3. שינוי וקביעת קווי בניין לפי סעיף 62 א (א) סעיף קטן 4.
4. קביעת מבנים להריסה לפי סעיף 62א(א) סעיף קטן 19.
5. שינוי בינוי סטנדרטי לפי סעיף 62א(א) סעיף קטן 5.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	0.297
------------------	-------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים (יח"ד)	יח"ד	1		1		
מגורים (מ"ר)	מ"ר	130	+35	165		

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך משולבת	100
מגורים א'	149A

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	מגורים א'	149A

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך משולבת	50	16.84
מגורים א'	247	83.17
סה"כ	297	100

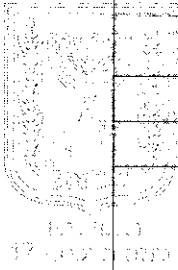
מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך משולבת	50.56	16.98
מגורים א'	247.15	83.02
סה"כ	297.7	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

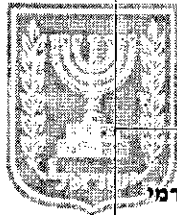
סוג ישות	שטח במ"ר
מבנה להריסה	27.04

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	<p>1. תותר תוספת בניה בקומת קרקע ובקומה א' למטרה עיקרית.</p> <p>2. שינוי קווי בנין בחזית אחורית עבור סככת רכב, ממ"ד ומחסן כמסומן בתשריט.</p> <p>3. מיקום התוספות על פי נספח בינוי.</p>
ב	עיצוב אדריכלי
	<p>א. גימור התוספות יהיו בהתאם לבית הקיים, טיח או שליכטה ציבעונית.</p> <p>ב. גג התוספת יהיה גג בטון שטוח.</p> <p>ג. תותר מרפסת גג בקומה א'. לא תותר פתיחת מרפסת על הממ"ד.</p> <p>ד. החניה תקורה בקירוי קל ללא קירות ודלתות.</p> <p>ה. המחסן יבנה מחומרים קלים או קשיחים וגובהו הפנימי 2.20 מ'.</p> <p>ו. גדרות בהתאם לתוכנית המאושרת.</p> <p>ז. לא יותרו פתחים לכיוון השכן ושיפוע הגג וניקוזו יהיו לכיוון המגרש.</p> <p>בקשות להיתרי בניה מתוקף תכנית זו תכלולנה התייחסות להיבטים של בניה ירוקה, כגון: שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, אוורור וכד'), מחזור פסולת, שימור וחסכון במשאבי מים וקרקע, וכיוצא בזה, על פי ההנחיות התקפות לאותה עת.</p>
4.2	דרך משולבת
4.2.1	שימושים
	שילוב וחפיפה של תנועת כלי-רכב והולכי-רגל.
4.2.2	הוראות
א	תשריט התכנית
	תוואי ורוחב הדרך כמסומן בתשריט.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע



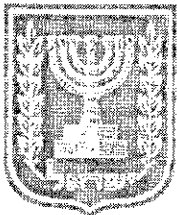
תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
										שרות	עיקרי	שרות				עיקרי
(2)	(2)	(2)	(2)	2	8.5	1	57.2	82.2	203	שרות	עיקרי	38 (1)	165	247	149A	מגורים אי

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) עבור: ממ"ד-15.0 מ"ר, מחסן-8.0 מ"ר וסככת חניה-15.0 מ"ר.
(2) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

6. הוראות נוספות

<p>6.1 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. היתרי בנייה יינתנו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה. 2. היתר בנייה לתוספת החדשה יותאם לדרישות התקן הישראלי התקף באותה עת. 3. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות סביבה ובניה ירוקה ואישורם על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו, בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה העת.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 היטל השבחה</p> <p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 חניה</p> <p>החנייה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בנייה.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 תשתיות</p> <p>א. שרותים הנדסיים ביוב ניקוז ואספקת מים יתוכננו ויבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס העיר באר-שבע. יחול איסור בניה מעל לקווי תשתית, וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י הבונה ועל חשבונו, בתאום עם הרשויות המוסמכות. ב. חשמל לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה : סוג קו חשמל קו חשמל מתח נמוך מרחק מתיל קיצוני 3 מ' מרחק מציר הקו 3.5 מ' קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו מרחק מתיל קיצוני 5 מ' מרחק מציר הקו 6 מ' קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע) מרחק מציר הקו 20 מ' קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע) מרחק מציר הקו 35 מ' אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק הקטן מ 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מתברת החשמל - מחוז דרום.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 פיקוד העורף</p> <p>תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	<p>6.5</p>
<p>6.6 חלוקה ו/ או רישום</p> <p>חלוקת המגרשים תעשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.</p>	<p>6.6</p>

6.7	הפקעות לצרכי ציבור
	מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה : 1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור : יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

7.	ביצוע התכנית
-----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

תכנית זו תבוצע תוך 7 שנים מיום אישורה.



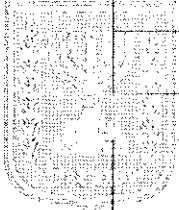
מזכיר המועצה
משרד התכנון והבניה



מזכיר המועצה
משרד התכנון והבניה

8. חתימות

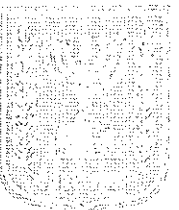
מגיש התכנית	שם: שרה בניה	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	בבעלות מדינה	חתימה: <i>שרה</i>
בעל עניין בקרקע	שם: שרה בניה	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: רשות מקרקעי ישראל 500101761	בבעלות מדינה	חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: שרה בניה	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	חוכר	חתימה: <i>שרה</i>
עורך התכנית	שם: דוד כהן	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	עורך ראשי	חתימה: <i>דוד כהן</i> דוד כהן אדריכל מתלנן ערים מסי רשיון 69926



מס' תעודת זהות: 17
מס' רישום: 69926



מס' תעודת זהות: 17
מס' רישום: 69926



מס' תעודת זהות: 17
מס' רישום: 69926