

הוראות התכנית

תכנית מס' 605-0200451

מגורים במגרש מס' 133A ברח' זלפה 23, שכונה נווה מנחם, באר שבע

מחוז

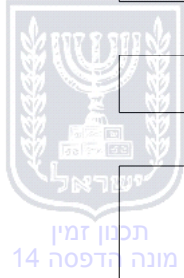
דרום

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

שינוי לתכניות מס' 5/במ/75 ו-5/במ/4/75 במגרש מס' 133A חד-משפחתי עם קיר משותף באזור מגורים א' בעל תוספת סטנדרטית על ידי:
התכנית מאפשרת בניית ממ"ד בחזית הקדמית, הגדלת זכויות הבנייה והגדלת תכסית קרקע מירבית..



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מגורים במגרש מס' 133A ברח' זלפה 23, שכונה נווה מנחם, באר שבע

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

605-0200451 מספר התכנית

1.2 שטח התכנית 0.298 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) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 9, 62 א (א) (1) (א) (1)

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

177400 קואורדינאטה X

458485 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום ברח' זלפה 23, שכונת נווה מנחם

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

| כניסה | מספר בית | רחוב | ישוב |
|-------|----------|------|---------|
| | 23 | זלפה | באר שבע |

נווה מנחם

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 38167 | מוסדר | חלק | 49 | 81 |

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 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5/ במ/ 75 ממשיכות לחול. | שינוי | 75 / במ/ 5 |
| 21/08/1994 | 4732 | 4241 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5/ במ/ 75/ 4 ממשיכות לחול. | שינוי | 4 / במ/ 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 | | | | רינה ויגדר | | | כן |
| תשריט מצב מוצע | מחייב | 1: 250 | 1 | | רינה ויגדר | | תשריט מצב מוצע | לא |
| בינוי | מנחה | 1: 250 | | 21/05/2016 | רינה ויגדר | 23/05/2016 | | לא |
| מצב מאושר | רקע | 1: 250 | | 07/05/2016 | רינה ויגדר | 23/05/2016 | | 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



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 | רוזה דובינסקי | | | באר שבע | זלפה | 23 | 077-4101014 | 077-4101014 | Du.roza@gmail.com |

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

| סוג | תיאור | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|--------------|-------|------------------|---------------|----------------------|---------|-------|-----|-------------|-------------|-------------------|
| בבעלות מדינה | | | | רשות מקרקעי ישראל | באר שבע | התקוה | 4 | 08-6264219 | 08-6264221 | |
| חוכר | | רוזה דובינסקי | | | באר שבע | זלפה | 23 | 077-4101014 | 077-4101014 | Du.roza@gmail.com |

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|-----------------|-----------|------------|---------------|----------|---------|--------------------|-----|-------------|------------|-------------------|
| הנדסאית אדר' | עורך ראשי | רינה ויגדר | 45575 | | באר שבע | סרלין יוסף | 32 | 050-7218283 | | rinavig@gmail.com |
| מודד מוסמך | מודד | רמי בכרייה | 1184 | | באר שבע | שופמן גרשון (1) | 1 | 077-4101014 | 08-6270073 | Du.roza@gmail.com |

(1) כתובת: גרשון שופמן 1/3.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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' | שטח בניה עיקרי עד 100% |

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 בניה במגרש 133A בשכונה נווה מנחם, באר שבע.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- הגדלת זכויות הבנייה מסה"כ - 151 מ"ר ל - 251 מ"ר לפי סעיף 62א (א) (1) (א) (1) כמפורט להלן:
 - שטח עיקרי - מ- 130 מ"ר ל- 205 מ"ר.
 - שטחי שרות מ- 21 מ"ר ל- 46 מ"ר עבור: סככת רכב 22 מ"ר, מחסן 8 מ"ר, ממ"ד 16 מ"ר ברוטו.
- הגדלת תכסית קרקע מ- 40% ל- 64% לפי סעיף 62א (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 |
|------------|---------|
| דרך משולבת | 100 |
| מגורים א' | 133A |

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

| יעוד | מ"ר | אחוזים |
|----------------|-----|--------|
| אזור מגורים א' | 249 | 83.84 |
| דרך משולבת | 48 | 16.16 |
| סה"כ | 297 | 100 |



מצב מוצע

| אחוזים מחושב | מ"ר מחושב | יעוד |
|--------------|---------------|-------------|
| 16.23 | 48.32 | דרך משולבת |
| 83.77 | 249.32 | מגורים א' |
| 100 | 297.64 | סה"כ |



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

4. יעודי קרקע ושימושים

| | |
|-------|---|
| 4.1 | מגורים א' |
| 4.1.1 | שימושים |
| | מגורים |
| 4.1.2 | הוראות |
| א | <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>לבית קיים חד-משפחתי עם קיר משותף תותר: הרחבת בית כמפורט להלן. בקומת כניסה קובעת: 1. תותר בניית ממ"ד בחזית הקדמית בקו בנייה קדמי המסומן בתשריט. 2. הוספת בניה בחזית הצדדית ואחורית וסגירת פטיו. בקומה א': 1. הוספת בניה מעל למבנה הקיים. 2. הוספת בנייה בחלל הגג הקיים ללא שינוי בצורה וגובה הגג. 3. הקמה סככת חניה בגודל 22 מ"ר. סככה תמוקם בקווי בניין קדמי 0.0 מ' וצידי 0.0 מ' ותיבנה מקונסטרוקציה וקירוי קל ללא קירות, גובה פנימי לא יעלה מעל 3.0 מ', שער כניסה לחנייה לא יפתח לכיוון הרחוב. 4. תותר בניית מחסן נפרד מהבית בגודל עד 8 מ"ר בקווי הבניין צדדי ואחורי 0.0 מ'. המחסן יהיה עשוי מחומרים קלים (מחסן קנוי) או מחומרי גמר של המבנה העיקרי. גובה המחסן לא יעלה על 2.20 מ' פנימי ו-2.50 מ' חיצוני. ניקוז הגג יהיה לכיוון המגרש. 5. מיקומן של כל התוספת ראה נספח בינוי.</p> |
| ב | <p>אדריכלות</p> <p>1. חומר גמר - טיח או כל חומר עמיד (חיפוי אבן וכו'...) או שילוב ביניהם. 2. גג הקומה השנייה יהיה רעפים. וניקוזו יהיה לכיוון המגרש.</p> |
| 4.2 | דרך משולבת |
| 4.2.1 | שימושים |
| | דרך ציבורית. |
| 4.2.2 | הוראות |
| א | <p>זרכים</p> <p>רוחב ותוואי הדרך כמסומן בתשריט.</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) | אחוזי בניה כוללים (%) | שטחי בניה (מ"ר) | | גודל מגרש (מ"ר) | תאי שטח | שימוש | יעוד |
|------------------|-------------------------|--|-----------|-------------------------|-----------------------------|--------------------|-------------------|--------------------|---------|-------------------|-----------|
| | | | | | | מעל הכניסה הקובעת | סה"כ שטחי בניה | | | | |
| | | | | | | | | עיקרי | שרות | גודל מגרש כללי | |
| קדמי (3) | | | | | | | 251 | 249 | 133A | מגורים | מגורים א' |
| אחורי (3) | | | | | | | (1) 46 | 205 | | | |
| צידי-ימני (3) | | | | | | | | | | | |
| צידי-שמאלי (3) | | | | | | | | | | | |
| | מעל הכניסה הקובעת | (2) | 1 | 64 | 101 | | | | | | |

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) בשטחי שרות מעל הקרקע יכללו: סככת רכב 22 מ"ר, מחסן 8 מ"ר, ממ"ד 16 מ"ר.

(2) עד 8 מ'.

(3) כמסומן בתשריט.



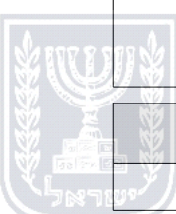
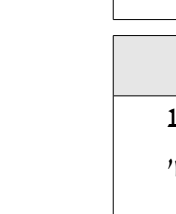



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

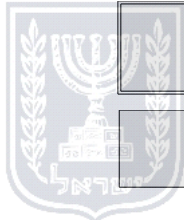


תכנון זמין
מונה הדפסה 14

6. הוראות נוספות

| | | |
|--|--|-------------------|
|  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 14</p> | <p>6.1 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>היתרי בניה ינתנו על פי תכניות מס' 5/במ/75 ו-4/75/במ ותכנית זו ולאחר אישורה על ידי הוועדה המקומית היתר לתוספות הבנייה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p> | <p>6.1</p> |
|  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 14</p> | <p>6.2 תשתיות</p> <p>ביוב, ניקוז ואספקת מים, מים תקשורת וכד' יתוכננו ויבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס העיר באר שבע. יחול איסור בניה מעל לקווי תשתית וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י הבונה ועל חשבוננו, בתיאום עם הרשויות המוסמכות.</p> | <p>6.2</p> |
|  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 14</p> | <p>6.3 חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו לקוי חשמל עיליים. בקרת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי משוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה :</p> <p>סוג קו חשמל</p> <p>מרחק מתיל חיצוני מרחק מציר הקו</p> <p>קו חשמל מתח נמוך 3 מ' 3.5 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גובה 22 ק"ו 5 מ' 6 מ'</p> <p>קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו</p> <p>(קיים או מוצע) 20 מ'</p> <p>קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו</p> <p>(קיים או מוצע) 35 מ'</p> <p>אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל.</p> | <p>6.3</p> |
|  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 14</p> | <p>6.4 חניה</p> <p>החניה תתוכנן בתחום המגרש עפ"י תקן החניה בתכנית מתאר ב"ש התקף בעת מתן היתרי הבניה.</p> | <p>6.4</p> |
|  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 14</p> | <p>6.5 היטל השבחה</p> <p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> | <p>6.5</p> |
| <p>תכנון זמין מונה הדפסה 14</p> | <p>6.6 פיקוד העורף</p> <p>תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p> | <p>6.6</p> |
| <p>תכנון זמין מונה הדפסה 14</p> | <p>6.7 הפקעות לצרכי ציבור</p> <p>מקרקעין המיועדים לצורכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב') לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 יופקעו על ידי הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק. לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור - יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי</p> | <p>6.7</p> |

| | |
|------------|---------------------------|
| 6.7 | הפקעות לצרכי ציבור |
| | לממשלה. |



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

| | |
|----------|---------------------|
| 7 | ביצוע התכנית |
|----------|---------------------|

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

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

| | |
|--|---|
| | זמן משוער לביצוע התכנית מידי לאחר אישור התוכנית |
|--|---|



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14