

6059557

תכנית מס' 605-0388256 - שם התכנית: מגורים ברח' פועה 1 שכונה נווה מנחם ב"ש

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 605-0388256

מגורים ברח' פועה 1 שכונה נווה מנחם ב"ש

מחוז	דרום
מרחב תכנון מקומי	באר שבע
סוג תכנית	תכנית מפורטת

אישורים

605-0388256

09 0219 00175003

מגורים ברח' פועה 1  
נווה מנחם ב"ש  
מחוז דרום  
מרחב תכנון מקומי  
באר שבע

## דברי הסבר לתכנית

תוכנית זו כוללת מגרש 118A המיועד לאזור מגורים א' ונמצא ברחוב פועה 1, שכונת נווה מנחם, באר שבע. במגרש קיים בית מגורים חד-משפחתי עם קיר משותף בעל תוספת סטנדרטית לפי תכניות 5/במ/75 ו-5/במ/75.4.

התכנית המוצעת מאפשרת את השינויים הבאים:

- הגדלת זכויות בנייה עיקרית ושרות.
- הגדלת תבסית קרקע מירבית.
- שינוי בינוי סטנדרטי.
- שינוי קווי בניין.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	מגורים ברח' פועה 1 שכונה נווה מנחם ב"ש
		מספר התכנית	605-0388256
1.2	שטח התכנית		0.547 דונם
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	לא
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
	לפי סעיף בחוק		א62 א (א) סעיף קטן 4, א62 א (א) סעיף קטן 5, א62 א (א) סעיף קטן 9, א62 א (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

## 1.5 מקום התכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	באר שבע
		קואורדינאטה X	177432
		קואורדינאטה Y	575518

### 1.5.2 תיאור מקום

### 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	פועה	1	
שכונה	נווה מנחם		

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38167	מוסדר	חלק	22	80, 82

### 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	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/ 75/ במ/ 5

**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן	תשריט מצב מוצע		רינה ויגדר		1	1: 250	מחייב	הוראות התכנית
לא								תדפיס תשריט מצב מוצע
לא	ומחייב לגבי מיקום התוספות	20/10/2016	רינה ויגדר	20/10/2016		1: 250	מנחה	בינוי
לא		20/10/2016	רינה ויגדר	20/10/2016		1: 250	רקע	מצב מאושר

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	יורי גולדמן			באר שבע	פועה	1	052-3907074		rinavig@gmail.com

**1.8.2 יזם**

**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	התקוה	4	08-6264219	08-6264221	
חוכר	גולדמן יורי			באר שבע	פועה	1	052-3907074		rinavig@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 אדריכלות	עורך ראשי	רינה ויגדר	45575		באר שבע	סרלין יוסף	32	050-7218283		rinavig@gmail.com
	מודד	ז'נה בובליק	1110		באר שבע	עגנון	6	054-5237655	08-6441170	negev_medidot@walla.co.il

## 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 עם זכויות בניה עד 100% שטח בניה (כולל)

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

במגרש 118A ברח' פועה 1 שכונה נווה מנחם, באר שבע

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת סה"כ זכויות בנייה מ- 151 מ"ר ל- 216 מ"ר לפי סעיף 62א (א) (1) (א) (1).
- שטח עיקרי: מ- 130 מ"ר ל- 170 מ"ר.
- שטחי שרות: מ- 21 מ"ר ל- 46 מ"ר - עבור: סככת רכב 26 מ"ר, מחסן 8 מ"ר, ממ"ד 12 מ"ר.
2. שינוי הבינוי הסטנדרטי לפי סעיף 62א (א) (5).
3. שינוי תכסית מרבית ל- 53% לפי סעיף 62א (א) (9).
4. שינוי קווי בניין לפי סעיף 62א(א)4.



### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		0.547	
סוג נתון כמותי	ערך	סה"כ מוצע בתוכנית	
		מפורט	מתארי
מגורים (יח"ד)	יח"ד	1	1
מגורים (מ"ר)	מ"ר	130	170
		שינוי (+/-)	למצב המאושר *
			+40

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 תכנית מאושרות.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך משולבת	100
מגורים א'	118A
סימון בתשריט	יעוד
מבנה להריסה	מגורים א'
	תאי שטח כפופים
	118A

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר	
יעוד	מ"ר
אזור מגורים א'	332
דרך משולבת	215
סה"כ	547
אחוזים	100

#### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך משולבת	213.89	39.10
מגורים א'	333.11	60.90
סה"כ	547	100

### 3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

סוג ישות	שטח במ"ר
מבנה להריסה	4.10

## 4. יעודי קרקע ושימושים

<b>4.1</b>	<b>מגורים א'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	מגורים
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות בינוי</b>
	<p>לבית קיים חד-משפחתי עם קיר משותף תותר:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. תוספת בנייה בקומת קרקע ובקומה א' הכוללת סגירת פטיו.</li> <li>2. תותר הקמת סככת חניה בשטח של 26 מ"ר. סככה תמוקם בקווי בניין כמסומן בתשריט ותיבנה מקונסטרוקציה וקירווי קל ללא קירות, גובה פנימי לא יעלה מעל 2.8 מ'. תותר הקמת שער כניסה לחנייה שלא יפתח לכיוון הרחוב. ניקוזי הגג יהיה לכיוון המגרש.</li> <li>3. תותר בניית מחסן בשטח של עד 8 מ"ר בקווי הבניין צדדי ואחורי 0.0 מ' עם קיר אטום לכיוון השכן. 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. ניקוזי הגג יהיה לכיוון המגרש.</li> <li>4. הסככה תהיה עד גודל של 18 מ', סככת עץ מקורה ברעפים וצמודה למבנה, לא תתאפשר כול סוג בנייה מתחת לסככה.</li> <li>5. מיקומן של כל התוספת ראה נספח בינוי.</li> <li>6. בקשות להיתרי בניה מתוקף תכנית זו תכלולנה התייחסות להיבטים של בניה ירוקה, כגון: שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, אורור וכד'), מחזור פסולת, שימור וחסכון במשאבי מים וקרקע, וכיוצא בזה, על פי ההנחיות התקפות לאותה עת.</li> </ol>
<b>ב</b>	<b>הוראות פיתוח</b>
	<p>(גדרות - א) הגובה הכולל של הגדר יהיה עד 1.80 מ'.</p> <p>הגדר תורכב מחלק התחתון בנוי(מטויח או מחופה אבן) ומעליו גדר דקורטיבית(לוחות או/ו פרופילי פח או אלומיניום וכד')</p> <p>הפרופורציה בין החלק הבנוי לבין גדר דקורטיבית תהיה 2/3 ו 1/3 בהתאמה</p> <p>גדר מפריד בין מגרשים לא יעלה על גובה הגדר הקדמית.</p> <p>(ב) הגובה הכולל של הגדר יהיה עד 1.60 מ'.</p> <p>במידה ויש הפרש גובה יותר מ-0.60 מ' תותר בניית גדר עד גובה 1.20 מ' מהמפלס הגבוהה.</p> <p>הגדר יבנה מבלוקים או/ו בטון ותהיה מטויחת או מחופה בצבע המתאים לבית.</p> <p>גדר מפריד בין מגרשים לא יעלה על גובה 1.80 מ'.</p>
<b>ג</b>	<b>עיצוב אדריכלי</b>
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. חומר גמר - טיח או כל חומר עמיד (חיפוי אבן וכו'.....) או שילוב ביניהם. חומרי גמר של תוספות יהיו בהתאם לבית הקיים.</li> <li>2. הגג יהיה גג משופע מחומרים קשיחים, ניקוזו יהיה לכיוון המגרש.</li> </ol>
<b>4.2</b>	<b>דרך משולבת</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	דרך ציבורית
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>

4.2	<b>דרך משולבת</b>
א	דרכים
	רוחב ותוואי הדרך כמסומן בתשריט

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
			מגדל מגרש כללי	עיקרי						שרות	סה"כ שטחי בניה	צדדי- ימני	צדדי- שמאלי
מגורים א'	מגורים	333	170	46 (1)	66	53	1	8.5	2	(2)	(2)	(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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) סככת רכב 26 מ"ר, מחסן 8 מ"ר וממ"ד- 12 מ"ר.

(2) כמסומן בתשריט.

<b>6.</b>	<b>הוראות נוספות</b>
<b>6.1</b>	<b>חניה</b>
	החנייה תהיה בתחום המגרש על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.
<b>6.2</b>	<b>חשמל</b>
	לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו לקוי חשמל עיליים. בקרת קווי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי משוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה: קו חשמל מתח נמוך יהיה במרחק 3 מ' מתיל חיצוני ו- 3.5 מ' מציר הקו. קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו יהיה במרחק 5 מ' מתיל חיצוני ובמרחק 6 מ' מציר הקו. קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו ( קיים או מוצע ) יהיה במרחק 20 מ' מציר הקו. קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו ( קיים או מוצע ) יהיה במרחק 35 מ' מציר הקו. אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכלבים אלה. אין לחפור מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת חשמל.
<b>6.3</b>	<b>פיקוד העורף</b>
	תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.
<b>6.4</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	1. היתרי בניה יינתנו על ידי הועדה המקומית על פי תכנית זו לאחר אישורה. 2. היתרי בנייה יינתנו לאחר הריסת המבנים המסומנים להריסה במצב המוצע. 3. היתר לתוספת בנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413. 4. 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.
<b>6.5</b>	<b>תשתיות</b>
	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 חשבונו, בתיאום עם הרשויות המוסמכות.
<b>6.6</b>	<b>היטל השבחה</b>
	הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספות השלישית לחוק.
<b>6.7</b>	<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>
	מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור על פי סעיף 188(ב) לחוק הבניה, 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.
<b>7.</b>	<b>ביצוע התכנית</b>

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**

מידי לאחר אישור התוכנית

**8. חתימות**

מגיש התכנית	שם: יורי גולדמן שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: 03.05.17 חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד: רשות מקרקעי ישראל 500101761	סוג: בבעלות מדינה	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד: גולדמן יורי	סוג: חוכר	תאריך: 03.05.17 חתימה:
עורך התכנית	שם ומספר תאגיד: רינה ויגדר	סוג: עורך ראשי	תאריך: 03.05.2017 חתימה: 