

**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 605-0425553**

**מגורים ברח' דוד אלרואי 6, שכונת נווה מנחם, באר שבע**

**מחוז**

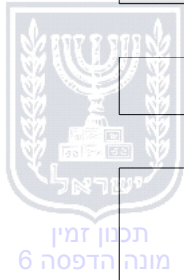
**דרום**

**מרחב תכנון מקומי באר שבע**

**סוג תכנית**

**תכנית מפורטת**

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

תוכנית זו כוללת את מגרש 1196B המיועד לאזור מגורים א' ונמצא ברחוב דוד אלרואי 6, שכונת נווה מנחם, באר שבע.

במגרש קיים בית מגורים חד-משפחתי עם קיר משותף לפי תכניות 5/במ/75 ו-5/במ/4/75.

התכנית המוצעת מאפשרת את השינויים הבאים:

- הגדלת זכויות בנייה עיקרית ושירות.

- קביעת קווי בניין עבור מבני שירות

- הגדלת תכסית קרקע מירבית.

- שינוי בינוי סטנדרטי.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

מגורים ברח' דוד אלרואי 6, שכונת נווה מנחם, באר שבע

שם התכנית 1.1  
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 605-0425553

שטח התכנית 1.2  
0.333 דונם

סיווג התכנית 1.4  
סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 4, 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

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	177501
קואורדינאטה Y	574848

### 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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	6	אלרואי דוד	באר שבע

שכונה נווה מנחם

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38174	מוסדר	חלק	64	86

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 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

**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

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			רינה ויגדר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		רינה ויגדר		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לגבי מיקום תוספות	11/01/2018	רינה ויגדר	05/01/2018		1: 250	מנחה	בינוי
לא		23/04/2017	רינה ויגדר	21/04/2017		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	איגור סינלניקוב			באר שבע	אלרואי דוד	6	052-5211421		igor1504@yahoo.com
	פרטי	סבטלנה סינלניקוב			באר שבע	אלרואי דוד	6	052-5211621		svet6351@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		איגור סינלניקוב			באר שבע	אלרואי דוד	6	052-5211421		igor1504@yahoo.com
חוכר		סבטלנה סינלניקוב			באר שבע	אלרואי דוד	6	052-5211621		svet6351@gmail.com

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	רינה ויגדר	45575		באר שבע	סרלין יוסף	32	050-7218283		rinavig@gmail.com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



## 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 1196B ברח' דוד אלרואי 6 שכונה נווה מנחם, באר שבע

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- הגדלת סה"כ זכויות בנייה מ- 163 מ"ר ל- 236 מ"ר לפי סעיף 62א (א) (1) (א) (1).
- שטח עיקרי: מ- 130 מ"ר ל- 200 מ"ר.
- שטחי שרות: מ- 33 מ"ר ל- 36 מ"ר (עבור: סככת רכב 15 מ"ר, ממ"ד 15 מ"ר ומחסן 6 מ"ר).
- קביעת קווי בניין עבור שטחי שרות לפי סעיף 62א(א)4.
- שינוי תכסית מרבית ל- 50% לפי סעיף 62א (א) (9).
- שינוי הבינוי הסטנדרטי לפי סעיף 62א (א) (5).



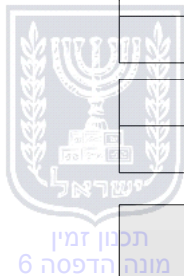
## 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך משולבת	100
מגורים א'	1196B

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה 2	מגורים א'	1196B



### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'	302	83.20
דרך משולבת	61	16.80
סה"כ	363	100

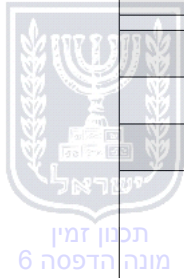
**מצב מוצע**

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
16.84	61.2	דרך משולבת
83.16	302.28	מגורים א'
<b>100</b>	<b>363.48</b>	<b>סה"כ</b>



**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>	<p><b>הוראות בניו</b></p> <p>לבית קיים חד-משפחתי עם קיר משותף תותר:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.בנית ממ"ד עפ"י הוראות הג"א .</li> <li>2.תוספת בנייה בקומת קרקע ובקומה א' .</li> <li>3.בניית מחסן בשטח עד 6 מ"ר בקו בנין אחורי 0.0 מ' עם קיר אטום לכוון השכן. המחסן יהיה בנוי מחומרי גמר של המבנה העיקרי או עשוי מחומרים קלים (מחסן קנוי) . גובה המחסן לא יעלה על 2.20 מ' פנימי ו-2.50 מ' חיצוני. ניקוז הגג יהיה לכיוון המגרש.</li> <li>4.סככת חניה מקורה בשטח של עד 15 מ"ר, על הגבול המשותף עם מגרש שכן, כמסומן בתשריט.</li> <li>5.סככת חנייה תבנה מחומרים קלים ומקורה בקירוי קל. ניקוז גג החניה יהיה לתוך תחומי המגרש.</li> <li>6.מיקומן של כל התוספת ראה נספח בניו.</li> </ol> <p>ב.קשות להיתרי בניה מתוקף תכנית זו תכלולנה התייחסות להיבטים של בניה ירוקה כגון:</p> <p>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>
<b>ב</b>	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <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>
<b>א</b>	<p><b>דרכים</b></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)	שימוש	יעוד	
						סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת				
							שרות				עיקרי
קדמי (2)											
אחורי (2)											
ציד-י- שמאלי (2)											
ציד-י- ימני (2)											
	מעל הכניסה הקובעת										
		8.5	1	50	79	236	36 (1)	200	302	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) סככת רכב 15 מ"ר, ממ"ד 15 מ"ר ומחסן 6 מ"ר.

(2) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

## 6. הוראות נוספות

6.1

חניה

החנייה תהיה בתחום המגרש על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.

6.2

חשמל

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 חימוני ו- 3.5 מ' מציר הקו.

קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו יהיה במרחק 5 מ' מתיל חימוני 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.

6.3

פיקוד העורף

תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

6.4

תנאים למתן היתרי בניה

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.

6.5

תשתיות

ביוב, ניקוז ואספקת מים, מים תקשורת וכד' יתוכננו ויבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס העיר באר שבע.

יחול אישור בניה מעל לקווי תשתית וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י הבונה ועל חשבונו, בתיאום עם הרשויות המוסמכות.

6.6

היטל השבחה

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספות השלישית לחוק.

6.7

הפקעות לצרכי ציבור

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.

## 7. ביצוע התכנית

## 7.1 שלבי ביצוע

## 7.2 מימוש התכנית

מידי לאחר אישור התוכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6