

6051290

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 605-0507160

מגורים ברח' הוכברג נתנאל 12, שכ' נווה מנחם, באר שבע

דרום

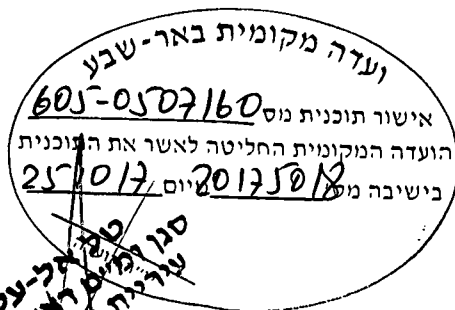
מחוז

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

תוכנית זו כוללת את מגרש 186A המיועד לאזור מגורים א' ונמצא ברחוב הוכברג נתנאל 12 שכונת נווה מנחם, באר שבע.

במגרש קיים בית מגורים חד-משפחתי עם קיר משותף בעל תוספת סטנדרטית לפי תכניות 72/5 במ/ו-2/72/5.

התכנית המוצעת מאפשרת במגרש מס' 186A את השינויים הבאים:

- הגדלת זכויות בנייה למטרה שטחים עיקריים ושטחי שירות.

- הגדלת תכסית קרקע מירבית.

- שינוי בינוי סטנדרטי.

- קביעת קווי בניין.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית
מגורים ברח' הוכברג נתנאל 12, שכי נווה מנחם, באר שבע

מספר התכנית 605-0507160

1.2 שטח התכנית 0.301 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית
תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
לא

ועדת התכנון המוסמכת מקומית
להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק
א62 (א) סעיף קטן 4, א62 (א) סעיף קטן 5, א62 (א) סעיף קטן 9, א62 (א) (1) (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 178261

קואורדינאטה Y 575529

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	הוכברג נתנאל	12	

שכונה נווה מנחם

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38162	מוסדר	חלק	54	85

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

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	תאריך
72 / 5 במ' / 72	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5 / 72 במ' / 72 ממשיכות לחול.	3945	841	21/11/1991
2 / 72 / 5 במ' / 72	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5 / 72 במ' / 72 / 2 ממשיכות לחול.	4241	4731	21/08/1994



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		26/02/2017	רינה ויגדר	26/06/2017		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		21/06/2017	רינה ויגדר	26/06/2017		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	עופר אבקסיס			באר שבע	צבי-רן שלמה	11	053-2220757		

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר	עופר אבקסיס			באר שבע	צבי-רן שלמה	11	053-2220757		

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
	מודד	ג'אנה בובליק	1110		באר שבע	עגנון	6	054-5237655		negev_medidot@walla.co.il

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

שינויים במגרש 186A המיועד למגורים א' בשכ' נווה מנחם, באר שבע.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת סה"כ זכויות בנייה מ- 151 מ"ר ל- 199 מ"ר לפי סעיף 62 א (א) (1) (א) (1).

- שטח עיקרי: מ- 130 מ"ר ל- 163 מ"ר.

- שטחי שרות: מ- 21 מ"ר ל- 36 מ"ר (עבור סככת רכב 15 מ"ר, מחסן 6 מ"ר וממ"ד 15 מ"ר).

2. שינוי בינוי סטנדרטי לפי סעיף 62 א (א) (5).

3. שינוי תכסית מרבית ל- 61.2% לפי סעיף 62 א (א) (9).

4. קביעת קווי בניין למבני שירות לפי סעיף 62 א (א) (4).



מנהל תכנון
מנהל תכנון



מנהל תכנון
מנהל תכנון

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

0.301

שטח התכנית בדונם

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	+33	163		

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'	186A

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'	250	83.06
דרך משולבת	51	16.94
סה"כ	301	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך משולבת	51.12	17
מגורים א'	249.53	83
סה"כ	300.65	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים א'
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי לבית קיים חד-משפחתי בן שתי קומות עם קיר משותף במגרש מס' A187 תותר: 1. בניית ממ"ד עפ"י הוראות הג"א, גג של ממ"ד יהיה גג בטון שטוח בגובה לא יותר מ-3.3 מ' ניקוזו יהיה לכיוון המגרש, לא תותר להשתמש לצורך מרפסת שמש פתוחה.. 2. תוספת בנייה בקומת קרקע ובקומה א'. 3. בניית מחסן בשטח עד 6 מ"ר בקווי הבנין צדדי 0.0 מ' עם קיר אטום לכיוון השכן. המחסן יהיה בנוי מחומרי גמר של המבנה העיקרי או עשוי מחומרים קלים (מחסון קנוי). גובה המחסן לא יעלה על 2.20 מ' פנימי ו-2.50 מ' חיצוני. ניקוז הגג יהיה לכיוון המגרש בלבד. 4. בניית חניה מקורה בשטח של עד 15 מ"ר, על הגבול המשותף עם מגרש שכן, כמסומן בתשריט. החניה תהיה מקורה בקירוי קל, ללא קירות ודלתות. ניקוז גג החניה יהיה לתוך תחומי המגרש. 5. מיקומן של כל התוספת ראה נספח בינוי. 6. 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.
ב	עיצוב אדריכלי 1. חומר גמר - טיח או כל חומר עמיד (חיפוי אבן וכו'.....) או שילוב ביניהם. חומרי גמר של ממ"ד יהיו בהתאם לבית הקיים. 2. הגג התוספת קומה א' יהיה גג רעפים משופע לפי תכניות מפורטות תקפות בגובה לא יותר מ-8.5 מ' למעט גג הממ"ד שיהיה גג בטון שטוח, ניקוזו יהיה לכיוון המגרש.

4.2	דרך משולבת
4.2.1	שימושים
	שילוב וחפיפה של תנועת כלי רכב והולכי רגל
4.2.2	הוראות
א	דרכים תוואי דרך ורוחב כמסומן בתשריט

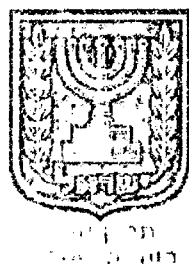
5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות				קו בנין (מטר)	
			מגרש כללי	מגרש פרטי					מגרש פרטי	מגרש צידי- ימני	מגרש צידי- שמאלי	מגרש אחורי	מגרש קדמי	מגרש
מגורים אי	מגורים	250	163	36 (1)	199	80	61.2	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 15 מ"ר, מחסן 6 מ"ר, ממ"ד 15 מ"ר.
- (2) כמסומן בתשריט.



6. הוראות נוספות	6.1 חניה
	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 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.	
6.3 שמירה על עצים בוגרים	6.4 פיקוד העורף
	6.5 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.	
6.6 תשתיות	6.7 היטל השבחה
	6.8 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

