

**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 605-0539924**

**מגורים ברח' אנדה עמיר 5 שכונת נווה מנחם באר שבע**



**מחוז**  
**מרחב תכנון מקומי באר שבע**  
**דרום**  
**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 81B המיועד לאזור מגורים אי' ונמצא ברחוב אנדה עמיר 5, שכונת נווה מנחם, באר שבע.

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

התכנית המוצעת מאפשרת במגרש מס' 81B את השינויים הבאים:

- הגדלת זכויות בנייה למטרה שטחים עיקריים ושטחי שירות.

- קביעת קווי בניין.

- הגדלת תכסית קרקע מירבית.

- שינוי בינוי סטנדרטי.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

מגורים ברח' אנדה עמיר 5 שכונת נווה מנחם באר שבע

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 605-0539924

1.2 שטח התכנית 0.250 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 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

177877 קואורדינאטה X

575481 קואורדינאטה Y

### 1.5.2 תיאור מקום

רח' אנדה עמיר 5 שכונה נווה מנחם באר שבע

### 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    |
|-------|----------|-----------|---------|
|       | 5        | עמיר אנדה | באר שבע |

שכונה נווה מנחם

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 38377    | מוסדר   | חלק           | 6                   | 7                 |

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 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| תאריך      | מס' עמוד בילקוט פרסומים | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס   | סוג יחס | מספר תכנית מאושרת |
|------------|-------------------------|--------------------|---|---------|-------------------|
| 21/11/1991 | 841                     | 3945               | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5/ במ/ 72 ממשיכות לחול. | שינוי   | 72 / במ/ 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   |                     | 11/12/2017  | רינה ויגדר | 11/12/2017  |                | לא                  |
| מצב מאושר      | רקע   | 1: 250   |                     | 26/05/2018  | רינה ויגדר | 26/05/2018  |                | 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/<br>תואר | סוג  | שם               | מספר<br>רשיון | שם תאגיד | ישוב    | רחוב      | בית | טלפון       | פקס | דוא"ל |
|----------------|------|------------------|---------------|----------|---------|-----------|-----|-------------|-----|-------|
|                | פרטי | סימה בן זקן      |               |          | באר שבע | עמיר אנדה | 5   | 052-7959585 |     |       |
|                | פרטי | שבתאי סמי בן זקן |               |          | באר שבע | עמיר אנדה | 5   | 052-4238585 |     |       |

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

| מקצוע/<br>תואר | סוג       | שם           | מספר<br>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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

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 בנייה ושינויים במגרש 81B המיועד למגורים א' בשכונה נווה מנחם, באר שבע.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת סה"כ זכויות בנייה מ- 141 מ"ר ל- 190 מ"ר לפי סעיף 62א (א) (1) (א) (1).

- שטח עיקרי: מ- 120 מ"ר ל- 155 מ"ר.

- שטחי שרות: מ- 21 מ"ר ל- 35 מ"ר (עבור, סככת רכב 15 מ"ר, מחסן 8 מ"ר וממ"ד 12 מ"ר).

2. שינוי הבינוי הסטנדרטי לפי סעיף 62א (א) (5).

3. שינוי תכסית מרבית ל- 57% לפי סעיף 62א (א) (9).

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

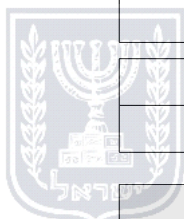
## 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| תאי שטח       |           | יעוד           |
|---------------|-----------|----------------|
| 81B           |           | מגורים א'      |
| סימון בתשריט  | יעוד      | תאי שטח כפופים |
| מבנה להריסה 2 | מגורים א' | 81B            |

### 3.2 טבלת שטחים

| מצב מאושר |     |        |
|-----------|-----|--------|
| יעוד      | מ"ר | אחוזים |
| מגורים א' | 250 | 100    |
| סה"כ      | 250 | 100    |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



| מצב מוצע     |           |           |
|--------------|-----------|-----------|
| אחוזים מחושב | מ"ר מחושב | יעוד      |
| 100          | 250.55    | מגורים א' |
| 100          | 250.55    | סה"כ      |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



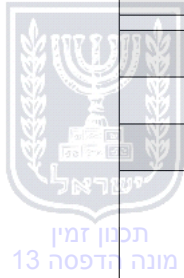
תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

**4. יעודי קרקע ושימושים**

| 4.1   | מגורים א'  |
|-------|--|
| 4.1.1 | שימושים  |
|       | מגורים   |
| 4.1.2 | הוראות   |
| א     | <p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>בית קיים חד-משפחתי עם קיר משותף תותר:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>ממ"ד קיים בנוי עפ"י היתר .</li> <li>תוספת בנייה בקומת קרקע ובקומה א' כמסומן בנספח בינוי .</li> <li>בניית מחסן בשטח עד 8 מ"ר בקו בנין אחורי וצדדי 0.0 מ' עם קיר אטום לכיוון 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>בניית חניה מקורה בנוייה בשטח של עד 15 מ"ר, על הגבול המשותף עם מגרש שכן, כמסומן בתשריט. החניה תהיה בנוייה מחומרים קלים ומקורה בקירוי קל ללא קירות, גובה פנימי לא יעלה מעל 2.5 מ'. שיפוע הקירוי וניקוז יהיו לכיוון המגרש. תותר הקמת שער כניסה לחנייה שלא יפתח לכיוון הרחוב.</li> <li>מיקומן של כל התוספת ראה נספח בינוי.</li> <li>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.</li> </ol> |
| ב     | <p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>חומר גמר של תוספות - טיח או כל חומר עמיד (חיפוי אבן וכו'.....) או שילוב ביניהם. חומרי גמר של ממ"ד יהיו בהתאם לבית הקיים.</li> <li>הגג יהיה גג משופע מחומרים קשיחים למעט גג הממ"ד שיהיה גג בטון שטוח ללא שימוש, ניקוזו וחלון יהיו לכיוון המגרש.</li> </ol>   |





**6. הוראות נוספות****6.1****חניה**

החנייה תהיה בתחום המגרש על פי התקן חניה של עיריית באר שבע 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 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**

במגרש הנ"ל לא קיימים עצים בוגרים

**6.4****פיקוד העורף**

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

**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**

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.

**6.7****היטל השבחה**

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

**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

