

הוראות התכנית

תכנית מס' 605-0462333

מגורים ברח' יוכבד בת מרים 24, שכ' נווה מנחם, באר שבע

מחוז

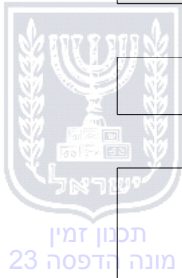
דרום

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

תכנית זו מטפלת במגרש מגורים מס' 242B, בית חד משפחתי עם קיר משותף בן שתי קומות הנמצא ברחוב יוכבד בת מרים 24, שכונת נווה מנחם, באר שבע.

התכנית מאפשרת:

1. הגדלת זכויות בנייה.
2. שינוי קווי בניין עבור מבני שירות.
3. שינוי תכנית.
4. שינוי בינוי סטנדרטי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מגורים ברח' יוכבד בת מרים 24, שכל' נווה מנחם, באר שבע

שם התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

605-0462333

מספר התכנית

0.308 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 9, 62 א (א) (1) (א) (1)

לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה

סוג 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

178028

קואורדינאטה Y

575325

1.5.2 תיאור מקום

שטח התכנית נמצא ברחוב יוכבד בת מרים 24

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	יוכבד בת מרים	24	

שכונה

נווה מנחם

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38380	מוסדר	חלק	12	44

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

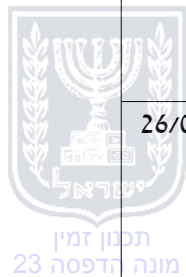
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 23תכנון זמין
מונה הדפסה 23תכנון זמין
מונה הדפסה 23

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
155 /102 /02 /5	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5 /02 /102 ממשככות לחול.	6193	2244	26/01/2011
72 /במ/ 5	שינוי	השינויים המפורטים בתכנית זו בלבד. כל יתר הוראות תכנית 5/במ/72 ממשיכה לחול.	3945	841	21/11/1991



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				רחל ברבי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		רחל ברבי		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 250	1	25/07/2016	רחל ברבי	28/01/2018	מחייב לגבי מיקום תוספות	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	08/06/2016	רחל ברבי	12/11/2017		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	אורה דיאמנט			באר שבע	יוכבד בת מרים	24	052-8544331		dovd@molsa.co.il
	פרטי	דוב דיאמנט			באר שבע	יוכבד בת מרים	24	052-8544331		dovd@molsa.co.il

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 (1)	4	08-6624220	08-6624221	
חוכר		אורה דיאמנט			באר שבע	יוכבד בת מרים	24	052-8544331		dovd@molsa.co.il
חוכר		דוב דיאמנט			באר שבע	יוכבד בת מרים	24	052-8544331		dovd@molsa.co.il

(1) כתובת: ת.ד. 223 באר שבע.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ה/אדריכלות ת	עורך ראשי	רחל ברבי	42093/ה		באר שבע	אבן שפרוט	5	054-6370033	08-6431068	Ba.racheli7@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	רמי בכרייה	1184		באר שבע	שופמן גרשון	1	08-6270083	08-6270073	Rbk033@walla.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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**

שינוי לתכנית 72/במ/5 במגרש מגורים חד משפחתי עם קיר משותף מס' 242B, ברח' יוכבד בת מרים, שכל' נווה מנחם, באר שבע.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת סה"כ זכויות בנייה מ-155.0 מ"ר ל-198.0 מ"ר לפי סעיף 62א(1)(א)(1) כמפורט להלן:

- שטח עיקרי: מ-120.0 מ"ר ל-156.0 מ"ר

- שטח שרות: מ-35.0 מ"ר ל-42.0 מ"ר (עבור סככת חנייה-21.0 מ"ר, ממ"ד-13.0 מ"ר ומחסן-8.0 מ"ר).

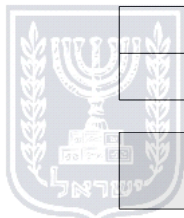
2. קביעת קווי בניין עבור שטחי שירות לפי סעיף 62א'(4).

3. שינוי תכנית מירבית לפי סעיף 62א'(9).

4. שינוי הבינוי הסטנדרטי לפי סעיף 62א'(5).

תכנון זמין
מונה הדפסה 23**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
דרך משולבת	100
מגורים א'	242B

תכנון זמין
מונה הדפסה 23

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	מגורים א'	242B

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך משולבת	52	17.22
מגורים א'	250	82.78
סה"כ	302	100

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
16.69	51.51	דרך משולבת
83.31	257.08	מגורים א'
100	308.59	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים א'
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי תא שטח מס' 242B. תותר תוספת בנייה למטרת שטחי שירות עבור : א. סככת רכב בגודל 21.0 מ"ר, הסככה תבנה ללא קירות, שיפוע הגג וניקוזו יהיו לכיוון המגרש, תותר הקמת שער כניסה לחנייה, השער לא יפתח לכיוון המדרכה. ב. בניית מחסן בגודל 8.0 מ"ר בחזית האחורית, גובהו הפנימי 2.20 מ', לא יותרו פתחים לכיוון השכן ושיפוע הגג וניקוזו יהיו לכיוון מגרש וע"פ מדניות תכנית המתאר 155/102/02/5. 2. שינוי קווי בנין כמפורט בתשריט, לא תותר סגירה של סככה. 3. מסמך הבינוי הוא מנחה ומחייב לגבי מיקום התוספות. 4. 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 גימור התוספות יהיה בהתאם לבית הקיים, טיח או שלכטה ציבעונית.
4.2	דרך משולבת
4.2.1	שימושים
	דרך ציבורית
4.2.2	הוראות
א	דרכים תוואי ורוחב הדרך לפי המסומן בתשריט.

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	יעוד				
						סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				גודל מגרש כללי			
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	(2)	1	55	77.04	198			(1) 42	156	257	242B	מגורים אי'
(3)	(3)	(3)	(3)	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) ממ"ד-13.0, מחסן-8.0 מ"ר וחניה מקורה-21.0 מ"ר.
- (2) 8.0 מ' לגג שטוח, 10 מ' לגג רעפים.
- (3) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים למתן היתרי בניה**

- א. היתרי בנייה לתוספת החדשה יותאם לדרישות התקן הישראלי התקף באותה עת.
- ב. תנאי להיתר בניה יהיה הריסת המבנה הקיים המסומן בתשריט להריסה
- ג. היתר לתוספת בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות ת"י 413.
- ד. 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.
- ה. היתרי בנייה יוצאו בהתאם לתכנית זו.

6.2**היטל השבחה**

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.3**חניה**

החנייה תהיה בתחום המגרש ועל פי התקן התקף בעת מתן היתרי בנייה.

6.4**תשתיות**

- א. שרותים הנדסיים
- ביוב ניקוז ואספקת מים יתוכננו ויבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס העיר באר-שבע. יחול איסור בניה מעל לקווי תשתית, וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י הבונה ועל חשבונו, בתאום עם הרשויות המוסמכות.
- ב. חשמל
- לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה :
- קו חשמל מתח נמוך
- מרחק מתיל קיצוני 3 מ'
- מרחק מציר הקו 3.5 מ'
- קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו
- מרחק מתיל קיצוני 5 מ'
- מרחק מציר הקו 6 מ'
- קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)
- מרחק מציר הקו 20 מ'
- קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)
- מרחק מציר הקו 35 מ'
- אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק הקטן מ 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל - מחוז דרום.

6.5**פיקוד העורף**

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

6.6**חלוקה ו/ או רישום**

חלוקת המגרשים תעשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.



6.7	הפקעות לצרכי ציבור
	מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, 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
-----	--------------

	תכנית זו תבוצע תוך 7 שנים מיום אישורה.
--	--

