

**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 605-0452367**

**מגורים ברח' בלהה 9, שכ' נווה מנחם, באר שבע**

**דרום**

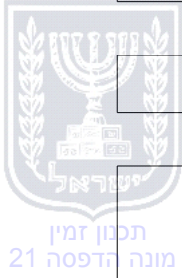
**מחוז**

**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

תכנית זו כוללת את מגרש מס' 102A המיועד לאיזור מגורים א' ונמצא ברח' בלהה 9, שכ' נווה מנחם, באר-שבע במגרש קיים מבנה חד משפחתי עם קיר משותף, בעל קומה אחת.

התכנית המוצעת מאפשרת לבית מס' 102A הגדלת זכויות בנייה למטרת שטחים עיקריים ושטחי שירות, שינוי וקביעת קווי בניין עבור שטחי שירות, שינוי תכנית מרבית ושינוי בינוי סטנדרטי.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית מגורים ברח' בלהה 9, שכל נווה מנחם, באר שבע

ומספר התכנית

605-0452367

מספר התכנית

0.254 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

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 177534  
 קואורדינאטה Y 575446

### 1.5.2 תיאור מקום

תחום התכנית נמצאת ברח' בלהה 9, שכל נווה מנחם, ב"ש

### 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	בלהה	9	

שכונה נווה מנחם

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38171	מוסדר	חלק	5	

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 21



תכנון זמין  
 מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
 מונה הדפסה 21

## 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**

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				נינה מז'רובסקי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		נינה מז'רובסקי		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 250	1	21/06/2018	נינה מז'רובסקי	26/07/2018		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	23/03/2018	נינה מז'רובסקי	26/07/2018		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/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	זינאידה שמוביץ'			באר שבע	(1)	9	054-4382310		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: בלהה 9, נווה מנחם, ב"ש.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	זינאידה שמוביץ'			באר שבע	(1)	9	054-4382310		

(1) כתובת: בלהה 9, נווה מנחם, ב"ש.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	נינה מז'רובסקי	48163	נובאס אדריכלות	באר שבע	הרב גבאי מנחם	30	08-6497477		novas.arch@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	ז'אנה בובליק	1110		באר שבע	עגנון	36	054-7994997	08-6441170	negev_medidot@walla.co.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

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 בהנחיות וזכויות בניה בתא שטח שמספרו 102A ברח' בלהה 9, שכל נווה מנחם, ב"ש

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת סה"כ זכויות בנייה מ-151 מ"ר ל-206 מ"ר לפי סעיף 62א(א)1(א) במפורט להלן:
  - שטח עיקרי מ-130 מ"ר ל-165 מ"ר
  - שטחי שירות: מעל הכניסה הקובעת מ-21 מ"ר ל-41 מ"ר (עבור סככת רכב - 21 מ"ר, ממ"ד-12 מ"ר, ומחסן - 8 מ"ר).
  - 2. הגדלת תכסית קרקע מירבית לפי סעיף 62א(א)9.
  - 3. קביעת ושינוי קווי בניין עבור לפי סעיף 62א(א)4.
  - 4. שינוי בינוי סטנדרטי לפי סעיף 62א(א)5.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

## 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

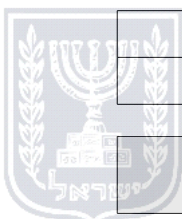
יעוד	תאי שטח
מגורים א'	102A

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה 2	מגורים א'	102A

### 3.2 טבלת שטחים

#### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א	254	100
סה"כ	254	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



**מצב מוצע**

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד	
100	254.08		מגורים א'
100	254.08	סה"כ	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b> בבית קיים חד משפחתי מס' 9 תותר:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- סגירת פטיו ע"י תוספת בנייה בקומת קרקע ובקומה א' כמסומן בנספח בינוי.</li> <li>- הקמת ממ"ד כתוספת למבנה הקיים בשטח של 12 מ"ר. הממ"ד ימוקם בקו בניין צדדי 0.00 מ' לכיוון מזרחי וקו בניין קדמי 3.10 מ'. הניקוז יהיה לכיוון המגרש בלבד.</li> <li>- אין להשתמש בגג הממ"ד בתור מרפסת.</li> <li>- תותר תוספת סככת הצללה בגודל של 6 מ"ר בקו בניין צדדי 1.10 מ' לכיוון מערב, הסככה תבנה מעץ בקירוי רעפים וצמודה למבנה הקיים, לא תותר כל סוג של בנייה בהיקף הסככה.</li> <li>- תותר הקמת מחסן של 8 מ"ר בקו בניין אחורי 0.00 מ"ר וקו בניין צדדי 0.0 לכיוון מערב כמסומן בנספח בינוי. המחסן יבנה מחומרי הגמר של המבנה העיקרי ובאישור מהנדס העיר, גובה פנימי לא יעלה על 2.2 מ' ו 2.5 מ' חיצוני, לא יותרו פתחים לכיוון השכן, שיפוע הגג וניקוז יהיה לכיוון המגרש.</li> </ul>
ב	<p><b>גגות</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- גג המבנה יהיה גג רעפים.</li> <li>- גובהו המקסימלי לגג רעפים יהיה 8.50 מ'.</li> <li>- הגובה ימדד ממפלס 0.00 של הבית.</li> <li>- ניקוזו יהיה לתחומי המגרש.</li> </ul>
ג	<p><b>חניה</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- תותר סככת רכב מקורה בשטח של 21 מ"ר.</li> <li>- החניה תמוקם בקו בניין קדמי 0.0 מ"ר וצדדי 0.0 מ"ר לכיוון מערב.</li> <li>- החניה תבנה מקונסטרוקציה וקירוי קל, ללא קירות.</li> <li>- ניקוז של הגג יהיה לכיוון הרחוב.</li> <li>- מיקום החנייה ראה בתשריט ונספח בינוי.</li> </ul>
ד	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- חומרי גמר התוספות יהיו בהתאם לרוח העיצובית של כלל הבית.</li> </ul>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד				
					סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת								
						שרות					עיקרי			
קדמי (2)	אחורי (2)	צידי- שמאלי (2)	צידי- ימני (2)	מעל הכניסה הקובעת 2	8.5	1	60	206	41 (1)	165	254	102A	מגורים א'	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) שטחי שירות כוללים:
  - מחסן - 8 מ"ר
  - ממ"ד - 12 מ"ר
  - חניה - 21 מ"ר.
- (2) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

## 6. הוראות נוספות

<p><b>6.1 חניה</b></p>	<p>החניה תהיה בתחומי המגרש ובהתאם לתקן חניה של עיריית ב"ש התקף בעת אישור תכנית זו. התכנית לא מאפשרת חריגה של סככת רכב מעל לגבול המגרש לכיוון דרך.</p>										
<p><b>6.2 חלוקה ו/ או רישום</b></p>	<p>חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.</p>										
<p><b>6.3 חשמל</b></p>	<p>לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקין גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על קרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.</p> <table border="1" data-bbox="438 683 1252 918"> <tr> <td>מציר הקו</td> <td>מהתיל הקיצוני</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח נמוך</td> <td>3.00 מ' 3.50 מ'</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח גבוהה עד ק"י 22</td> <td>5.00 מ' 6.00 מ'</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח עליון 161 ק"י (קיים או מוצע)</td> <td>20.00 מ'</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח עליון 400 ק"י (קיים או מוצע)</td> <td>35.00 מ'</td> </tr> </table> <p>אין לבנות בנינים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל ? מחוז דרום.</p>	מציר הקו	מהתיל הקיצוני	קו חשמל מתח נמוך	3.00 מ' 3.50 מ'	קו חשמל מתח גבוהה עד ק"י 22	5.00 מ' 6.00 מ'	קו חשמל מתח עליון 161 ק"י (קיים או מוצע)	20.00 מ'	קו חשמל מתח עליון 400 ק"י (קיים או מוצע)	35.00 מ'
מציר הקו	מהתיל הקיצוני										
קו חשמל מתח נמוך	3.00 מ' 3.50 מ'										
קו חשמל מתח גבוהה עד ק"י 22	5.00 מ' 6.00 מ'										
קו חשמל מתח עליון 161 ק"י (קיים או מוצע)	20.00 מ'										
קו חשמל מתח עליון 400 ק"י (קיים או מוצע)	35.00 מ'										
<p><b>6.4 תנאים למתן היתרי בניה</b></p>	<p>א. היתר בניה ינתנו על ידי הוועדה המקומית על פי תכנית זו ולאחר אישורה.          ב. היתר לתוספת בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.          ג. 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.          ד. היתרי בנייה יינתנו לאחר הריסת המבנים המסומנים להריסה במצב המוצע.</p>										
<p><b>6.5 הפקעות לצרכי ציבור</b></p>	<p>מקרקעים המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965, יופקעו ע"י הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור ? יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.</p>										

## 7. ביצוע התכנית

<p><b>7.1 שלבי ביצוע</b></p>	
<p><b>7.2 מימוש התכנית</b></p>	

זמן משעור לביצוע תכנית זו 3 שנים לאחר אישור התכנית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21