

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 605-0482299

מרכז מסחרי ברח' חנה רובינא 22 שכ' נווה מנחם, ב"ש

מחוז

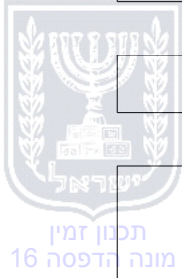
דרום

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

תוכנית זו כוללת מגרש מס' 905 המיועד לאזור מסחרי ונמצא ברח' חנה רובינא 22, שכל נווה מנחם, ב"ש. במגרש קיים מבנה מסחרי חד קומתי. התכנית המוצעת מאפשרת:

- הגדלת זכויות בנייה
- שינוי וקביעת קווי בניין
- הגדלת תכסית מרבית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

מרכז מסחרי ברח' חנה רובינא 22 שכ' נווה מנחם, ב"ש

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 605-0482299

1.2 שטח התכנית 1.126 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 9, 62 א (א) (12)

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

178062 קואורדינאטה X

575486 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רח' רובינא חנה 22 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	רובינא חנה	22	

שכונה נווה מנחם

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38378	מוסדר	חלק	99	60-61, 104

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 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

## 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

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		04/05/2018	רינה ויגדר	04/05/2018		1: 250	מנחה	בינוי
לא		04/05/2018	רינה ויגדר	04/05/2018		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	אבי זינו			באר שבע	רובינא חנה (1)	22	052-6581118		
	פרטי	שלמה מלכה			באר שבע	רובינא חנה (2)	22	052-6581118		
	פרטי	פוול סליוז			באר שבע	רובינא חנה (3)	22	052-6581118		

**הערה למגיש התכנית:**

(1) כתובת: 3.

(2) כתובת: 6 ו 7.

(3) כתובת: 5.

**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	

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסאית אדרכלות	עורך ראשי	רינה ויגדר	45575		באר שבע	סרליו יוסף	32	050-7218283		rinavig@gmail.com
	מודד	יבגני ברודסקי	1230		באר שבע	ביאליק	149	054-3353232		1230bev@sur.co.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

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

הסדרת קווי בניין במגרש בהתאם למבנה קיים, שינוי וקביעת קווי בניין, תוספת זכויות בניה למגרש 905, ברח' חנה רובינא 22, שכונת נווה מנחם, ב"ש.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- הגדלת סה"כ זכויות בנייה מ- 460 מ"ר (40%) ל-505 מ"ר (44%) לפי סעיף 62א (א) (1) (12).  
שטחים עיקריים: תוספת- 20 מ"ר למבנה קיים, שטחי שירות: תוספת- 25 מ"ר עבור מרחב מוגן (מיגון מבנה קיים לצורכי בטחון)
- הגדלת תכסית מרבית מ-40% ל- 44% לפי סעיף 62א (א) (9).
- שינוי וקביעת קווי בניין לפי סעיף 62א (א) (4).



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

## 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מסחר	905	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה 2	מסחר	905

### 3.2 טבלת שטחים

#### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מסחרי	1,126.49	100
סה"כ	1,126.49	100

#### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מסחר	1,126.49	100
סה"כ	1,126.49	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

**4. יעודי קרקע ושימושים**

מסחר	4.1
שימושים	4.1.1
חנויות בלבד	
הוראות	4.1.2
אדריכלות	א
במגרש הנ"ל קיים מבנה מסחר חד קומתי למבנה תותר:	
1.בנית ממ"מ לפי דרישות ותקנות של הג"א.	
2.בנית תוספת חד קומתית.	
3.גג של התוספת יהיה גג בטון שטוח ללא שימוש, גובה של הגג לפי מבנה הקיים.	
4.התוספת תכלול פתרון אוורור ותאורה.	
5.יש לשמור על החזיתות תואמות למצב הקיים.	
6.הפתחים של התוספות יהיו תואמים לאופי המקום.	
7.מיקום של כל התוספות ראה נספח בינוי.	



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית % מתא שטח	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה					מעל הכניסה הקובעת
				שרות	עיקרי	גודל מגרש כלי								
(2)	(2)	(2)	(2)	1	6	44	44	505	25 (1)	480	1150	905	מסחר	מסחר

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) 25.0 מ"ר עבור מרחב מוגן..

(2) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>חניה</b>	החנייה תהיה על פי התקן בעת מתן היתר הבנייה
<b>6.2</b>	<b>חשמל</b>	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.
<b>6.3</b>	<b>שמירה על עצים בוגרים</b>	במגרש הנ"ל לא קיימים עצים בוגרים
<b>6.4</b>	<b>פיקוד העורף</b>	תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.
<b>6.5</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>	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.
<b>6.6</b>	<b>תשתיות</b>	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.
<b>6.7</b>	<b>היטל השבחה</b>	הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספות השלישית לחוק.
<b>6.8</b>	<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>	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 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16