

הוראות התכנית

תכנית מס' 605-0367888

מגורים ברח' פייגנבאום 28, שכ' נוה 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

תכנית זו כוללת את מגרש מס' 362 המיועד למגורים ברח' פייגנבאום 28, שכל' נווה מנחם, באר שבע. במגרש קיים בית מגורים חד-משפחתי עם קיר משותף.

התכנית המוצעת מאפשרת את השינויים הבאים:
התכנית מוסיפה זכויות לשטח עיקרי, ולשטח שירות מתחת לקומת הכניסה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מגורים ברח' פייגנבאום 28, שכל' נוח מנחם, באר שבע

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 605-0367888

1.2 שטח התכנית 0.306 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 62א (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	176845
קואורדינאטה Y	574517

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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	28	פייגנבאום אריה	באר שבע

שכונה נווה מנחם

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38179	מוסדר	חלק	80	
38180	מוסדר	חלק		65

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 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
26/01/2011	2244	6193	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5 /02 /155 /102. הוראות תכנית 5 /02 /155 /102 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	155 /102 /02 /5
17/12/1992	630	4066	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5 /במ/ 83 /1 ממשיכות לחול.	שינוי	1 /5 /במ/ 83



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				יורם גדעוני			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		יורם גדעוני		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 100		21/01/2018	יורם גדעוני	29/05/2018	מחייב לגבי מיקום תוספות	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	27/08/2018	יורם גדעוני	27/08/2018		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



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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	אורנה מרציאנו-טרנר			אור יהודה	ליבנה	6	03-5339655	03-6162904	martsian@mfo.org

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אורנה מרציאנו-טרנר			אור יהודה	ליבנה	6	03-5339655	03-6162904	martsian@mfo.org

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר		יוסף חיים מרציאנו			מיתר	זוהר	30	08-6510632		yossi_marciano@walla.co.il
חוכר		שרון מרציאנו- הריסון			.	(1)		03-5339655		cosmichealing@yahoo.com
חוכר		אורנה מרציאנו- טרנר			אור יהודה	ליבנה	6	03-5339655	03-6162904	martsian@mfo.org
חוכר		לבנת ספרא			.	(2)		04-6350387		livnat@help12.com

(1) כתובת : Altea, 68 Lydd Road,
Camber, Rye, TN31 7RS
East Sussex
United Kingdom

(2) כתובת : טל מנשה 28 ד.נ. מנשה 37867.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסאי אדריכלות	עורך ראשי	יורם גדעוני	10048		באר שבע	שד רגר יצחק	28	08-6237539		yoram.gidoni@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	ליאוניד צ'רניאק	326	מגה מדידות והנדסה בע"מ	באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-6286074	08-6236255	ns_mega@bezeqint.net



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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

תוספת שטחי בנייה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

הגדלת סה"כ זכויות הבנייה מ-285 מ"ר ל-320 מ"ר לפי סעיף 62א(א1)(1)(א1):

- שטח עיקרי מ-160 מ"ר ל-165 מ"ר.

- שטח שירות מעל קומת הכניסה: 75 מ"ר ללא שינוי (עבור עליית גג 40 מ"ר, סככת חנייה 15 מ"ר, ממ"ד 12 מ"ר ומחסן 8 מ"ר)

- שטח שירות מתחת לקומת הכניסה: מ-50 מ"ר ל-80 מ"ר (עבור מרתף).



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

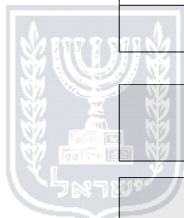
יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	100
מגורים א'	362

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	362

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	57.69	18.81
מגורים א'	249	81.19
סה"כ	306.69	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
19.07	58.47	דרך מאושרת
80.93	248.21	מגורים א'
100	306.69	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



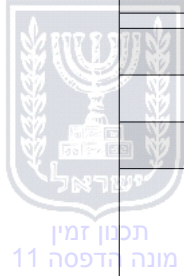
תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>לבית קיים חד משפחתי עם קיר משותף תותר:</p> <p>א. בניית חנייה מקורה בפינת המגרש, בקו בניין קדמי 0.0 ובקו בניין צידי 0.0, בקירוי קל ללא קירות ודלתות, כמסומן בתשריט.</p> <p>ב. מידות החנייה יהיו 3.0/5.0 מ' ושיפוע המשטח שלה יהיה 2% לכיוון המגרש.</p> <p>ג. בניית תוספת למרתף בגובה 2.20 מ' בשטח מירבי של 30 מ"ר, סה"כ 80 מ"ר.</p> <p>ד. עליית הגג לא תשמש כשטח עיקרי למגורים.</p> <p>ה. לא תותר הגבהת הגובה המירבי של המבנה ושינוי קווי הבניין המאושרים.</p> <p>ו. למיקומן של כל התוספות ראה נספח בינוי.</p> <p>ז. בקשות להיתר בניה מתוקף תכנית זו יכללו התייחסות להיבטים של בניה ירוקה כגון: שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, אוורור וכד'), מיחזור פסולת, שימור וחסכון במשאבי מים וקרקע וכיוצא בזה, על פי ההנחיות התקפות לאותה עת.</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	דרך ציבורית
4.2.2	הוראות
א	<p>דרכים</p> <p>רוחב דרך כמסומן בתשריט.</p>



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	
	אחורי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
										מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי					
5	3	0	2.5	1	2	(2)	1	36	320	80	(1) 75	165	249	362	מגורים	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

הערה ברמת הטבלה:

קווי בניין לחנייה יהיו בהתאם לסעיף 4.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) עבור: עליית גג 40 מ"ר, סככת רכב 15 מ"ר, ממ"ד 12 מ"ר ומחסן 8 מ"ר..

(2) 8.5 מ' לגג שטוח

11.0 מ' לגג רעפים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

6. הוראות נוספות

6.1 היטל השבחה

יוטל וייגבה על פי חוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

תוך 20 שנה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11