

הוראות התכנית

תכנית מס' 605-0653485

מגורים ברח' מסקין אהרון 16,18 שכונת נווה מנחם באר שבע

מחוז

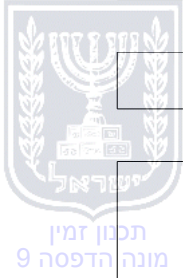
דרום

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

תוכנית זו כוללת את שתי מגרשים 85A ו 85B המיועדים לאזור מגורים אי' ונמצאים ברח' מסקין אהרון 16 ו 18, שכי' נווה מנחם, באר שבע.
במגרשים קיים בית מגורים חד-משפחתי עם קיר משותף בעל תוספת סטנדרטית לפי תכניות 5/במ/72.
התכנית המוצעת מאפשרת במגרשים מס' 85A ו 85B את השינויים הבאים:
- הגדלת זכויות בנייה למטרה שטחים עיקריים ושטחי שירות.
- שינוי וקביעת קווי בניין.
- הגדלת תכסית קרקע מירבית.
- שינוי בינוי סטנדרטי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מגורים ברח' מסקין אהרון 16,18 שכונת נווה מנחם באר שבע

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

מספר התכנית 605-0653485

1.2 שטח התכנית 0.509 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) (4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (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 177841
 קואורדינאטה Y 575489

1.5.2 תיאור מקום

רח' מסקין אהרון 16 ו 18 שכ' 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	מסקין אהרון	18	
באר שבע	מסקין אהרון	16	

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	11-12	

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



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
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		12: 41 12/05/2019	רינה ויגדר	03/05/2019		1: 250	מנחה	בינוי
לא		01: 05 30/09/2018	רינה ויגדר	30/09/2018		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	הרצל מימון			באר שבע	מסקין אהרון	18	052-3451376		
	פרטי	נאוה מימון			באר שבע	מסקין אהרון	18	054-5804412		
	פרטי	מלכה שוקרון			באר שבע	מסקין אהרון	16	054-5511244		rinavig@gmail.com

1.8.2 יזם

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	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 9

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 במגרשים 85A ו 85B המיועדים למגורים א' בשכונה נווה מנחם, באר שבע.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

בתא שטח 85A :

1. הגדלת סה"כ זכויות בנייה מ- 141 מ"ר ל- 203 מ"ר לפי סעיף 62א (א) (1) (א) (1).
2. שינוי הבינוי הסטנדרטי לפי סעיף 62א (א) (5).
3. שינוי תכסית מרבית ל- 58% לפי סעיף 62א (א) (9).
4. שינוי וקביעת קווי בניין . לפי סעיף 62א (א) (4).

בתא שטח 85B :

1. הגדלת סה"כ זכויות בנייה מ- 141 מ"ר ל- 203 מ"ר לפי סעיף 62א (א) (1) (א) (1).
2. שינוי הבינוי הסטנדרטי לפי סעיף 62א (א) (5).
3. שינוי תכסית מרבית ל- 58% לפי סעיף 62א (א) (9).
4. שינוי וקביעת קווי בניין . לפי סעיף 62א (א) (4).



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים א'	85A, 85B	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה 2	מגורים א'	85A, 85B

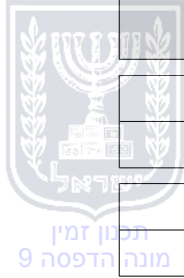
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	509	100
סה"כ	509	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	508.85	100
סה"כ	508.85	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	יחידות דיור צמודות קרקע
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בנייה</p> <p>בית קיים דו-משפחתי עם קיר משותף לכול יחידת דיור תותר:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ממ"ד קיים בנוי עפ"י היתר . 2. תוספת בנייה בקומת קרקע ובקומה א' כמסומן בנספח בניו . 3. 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 (מחסון קנוי) . גובה המחסן לא יעלה על 2.20 מ' פנימי ו-2.50 מ' חיצוני. ניקוז הגג יהיה לכיוון המגרש. 4. 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 2.2 מ'. שיפוע הקירוי וניקוז יהיו לכיוון המגרש. תותר הקמת שער כניסה לחנייה שלא יפתח לכיוון הרחוב. 5. תותר גגון קירוי כניסה בשטח של 3 מ"ר 6. מיקומן של כל התוספת ראה נספח בניו. 7. 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	<p>עיצוב אדריכלי</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. התוספות ייבנו מחומרים קשיחים 2. חומר גמר של תוספות - טיח או כל חומר עמיד (חיפוי אבן וכו'.....) או שילוב ביניהם. חומר גמר של ממ"ד יהיו בהתאם לבית הקיים. 3. הגג יהיה גג משופע מחומרים קשיחים למעט גג הממ"ד שיהיה גג בטון שטוח ללא שימוש, ניקוזו וחלון יהיו לכיוון המגרש.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)	גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד				
	קדמי	אחורי	צידדי- שמאלי	צידדי- ימני										מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת	
																שרות	עיקרי
(2)	(2)	(2)	(2)	2	8.5	1	58	80	203	(1) 38	165	254	85A	מגורים א'	מגורים א'		
(2)	(2)	(2)	(2)	2	8.5	1	58	80	203	(1) 38	165	255	85B	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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) סככת רכב 15 מ"ר, מחסן 8 מ"ר, ממ"ד 12 מ"ר וגגון כירוי כניסה 3 מ"ר.

(2) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

6. הוראות נוספות

<p>6.1 חניה</p> <p>החנייה תהיה בתחום המגרש על פי התקן חניה של עיריית באר שבע התקף בעת מתן היתרי בניה.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 חשמל</p> <p>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:</p> <p>קו חשמל מתח נמוך יהיה במרחק 3 מ' מתיל חיצוני ו- 3.5 מ' מציר הקו.</p> <p>קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו יהיה במרחק 5 מ' מתיל חיצוני ובמרחק 6 מ' מציר הקו.</p> <p>קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע) יהיה במרחק 20 מ' מציר הקו.</p> <p>קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע) יהיה במרחק 35 מ' מציר הקו.</p> <p>אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכלבים אלה.</p> <p>אין לחפור מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת חשמל.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 פיקוד העורף</p> <p>תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. היתרי בניה יינתנו על ידי הועדה המקומית על פי תכנית זו לאחר אישורה.</p> <p>2. היתרי בנייה יינתנו לאחר הריסת המבנים המסומנים להריסה במצב המוצע.</p> <p>3. היתר לתוספת בנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p> <p>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.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 תשתיות</p> <p>ביוב, ניקוז ואספקת מים, מים תקשורת וכד' יתוכננו ויבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס העיר באר שבע.</p> <p>יחול איסור בניה מעל לקווי תשתית וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י הבונה ועל חשבוננו, בתיאום עם הרשויות המוסמכות.</p>	<p>6.5</p>
<p>6.6 היטל השבחה</p> <p>הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספות השלישית לחוק.</p>	<p>6.6</p>
<p>6.7 הפקעות לצרכי ציבור</p> <p>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.</p>	<p>6.7</p>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מידי לאחר אישור התוכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9