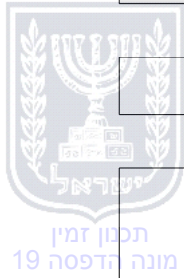


**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 605-0457549**

**מגורים ברח' בת שבע 14, שכונת נווה מנחם, באר שבע**



<b>מחוז</b>	<b>דרום</b>
<b>סוג תכנית</b>	<b>מרחב תכנון מקומי באר שבע</b>
	<b>תכנית מפורטת</b>

**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' 167B המיועד לאזור מגורים א', הנמצא ברח' בת שבע 14, שכונת נווה מנחם, באר שבע.

במגרש קיים בית מגורים חד משפחתי עם קיר משותף.

התכנית המוצעת מאפשרת לבית מס' 14 הגדלת זכויות בנייה למטרה שטחים עיקריים ושטחי שירות, קביעת ושינוי קווי בניין עבור שטחי שירות, שינוי תכנית מרבית ושינוי בינוי סטנדרטי.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

מגורים ברח' בת שבע 14, שכונת נווה מנחם, באר שבע

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית

605-0457549

1.2 שטח התכנית

0.258 דונם

1.4 סיווג התכנית

סוג התכנית  
תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת  
לא

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 177317  
 קואורדינאטה Y 575402

### 1.5.2 תיאור מקום

רח' בת שבע 14, שכ' נווה מנחם, באר שבע.

### 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
	14	בת שבע	באר שבע

נווה מנחם באר שבע

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38168	מוסדר	חלק	21	

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 19



תכנון זמין  
 מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
 מונה הדפסה 19

**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 75/במ/5 ממשיכות לחול.	שינוי	75 / במ / 5
21/08/1994	4732	4241	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 4/75/במ/5 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				רון שקד			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		רון שקד		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 250	1	26/07/2018	רון שקד	26/07/2018	נספח בינוי	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	14/06/2018	רון שקד	14/06/2018	מצב מאושר	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	אבי עופר מוסקוביץ			באר שבע	בת שבע	14	053-7611393		
	פרטי	מירי מוסקוביץ			באר שבע	בת שבע	14	050-2198506		

**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	רון שקד	ה/27560	שקד רון ודרורית אדריכלות והנדה	באר שבע	שדה יצחק	24	08-6422974	08-6415822	shaked44@inter.net.il
מודד מוסמך	מודד	רמי בכרייה	1184		באר שבע	פלדברג שמואל	64	050-3399033	08-6270073	rbk033@walla.com
הנדסאי אדריכלות	הנדסאי	נטלי קרנט	ה/49474		דימונה	(1)		052-8097995	08-9332377	karant.arch@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 1526 דימונה.

**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

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 במגרש B167 המיועד למגורים אי ברח' בת שבע 14, שכי נווה מנחם, באר שבע.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. הגדלת סה"כ זכויות הבנייה מ-151 מ"ר ל-203 מ"ר לפי סעיף 62א (א) (1) (א) (1).

-שטח עיקרי: מ-130 מ"ר ל-165 מ"ר.

-שטח שירות: מ-21 מ"ר ל-38 מ"ר (עבור סככת רכב 15 מ"ר, ממ"ד 15 מ"ר ומחסן 8 מ"ר).

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

3. שינוי תכנית מרבית לפי סעיף 62א (א) (9).

4. שינוי בינוי סטנדרטי לפי סעיף 62א (א) (5).

תכנון זמין  
מונה הדפסה 19**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה 2	מגורים א'	1

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	258	100
סה"כ	258	100

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	258.42	100



**מצב מוצע**

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	258.42	סה"כ



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בניו</b></p> <p>לבית קיים חד משפחתי בין שתי קומות עם קיר משותף במגרש מס' 167B תותר :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- בניית ממ"ד בקומת קרקע עפ"י הוראות הג"א ובקווי בנין המסומנים בתשריט. גג ממ"ד ללא שימוש, אין לנצל את הגג בתור מרפסת שמש פתוחה.</li> <li>- תוספת בניה בקומת קרקע ובקומה א'. חומרי גמר של התוספות הינם מחומרי גמר של המבנה העיקרי.</li> <li>- גג קומה א' יהיה גג רעפים בלבד לפי תכניות מפורטות תקפות או בהתאם לדרישות המהנדס העיר באר שבע, כל המתקנים על הגג יוסתרו.</li> <li>- תותר הקמת מחסן צמוד לבית קיים בשטח של עד 8.0 מ"ר בקווי בנין כמסומן בנספח בניו עם קיר אטום לכיוון השכן המחסן יהיה בנוי מחומרי גמר של המבנה הקיים. ניקוז הגג יהיה לכיוון המגרש.</li> <li>- תותר הקמת סככת חניה בשטח של עד 15.0 מ"ר. החניה תהיה בנוייה מחומרים קלים ומקורה בקירוי קל ללא קירות גובה פנימי לא יעלה מעל 2.5 מ, שיפוע הגג וניקוזו יהיו לכיוון המגרש. תותר הקמת שער כניסה לחנייה שלא יפתח לכיוון הרחוב.</li> <li>- ניתן לבנות מצללות מחומרים קלים כגון עץ או מתכת, בהתאם לתקנות התקפות לעת הוצאת היתר בניה לעניין זה.</li> <li>- לא יותרו פתחים לכיוון השכן ושיפוע הגג וניקוזו יהיו לכיוון מגרש.</li> </ul> <p>מסמך הבינוי הוא מנחה ומחייב לגבי מיקום התוספות.</p> <p>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.</p>
ב	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- חומר גמר של תוספות - טיח או כל חומר עמיד (חיפוי אבן וכו'...) או שילוב ביניהם. חומרי גמר ממ"ד יהיו בהתאם לרוח העיצובית של הבית הקיים.</li> <li>- הגג התוספת קומה א' יהיה גג רעפים בלבד לפי תכניות מפורטות תקפות או בהתאם לדרישות המהנדס העיר באר שבע. גגות של ממ"ד ומחסן יהיו גג בטון שטוח, ניקוז יהיה לכיוון המגרש, לא תותר להשתמש לצורך מרפסת שמש פתוחה.</li> <li>- גימור התוספות יהיה בהתאם לבית הקיים, טיח או שליכטה ציבעונית.</li> </ul>

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)				מספר קומות	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	ייעוד		
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה					מעל הכניסה הקובעת	
				שרות	עיקרי									
(2)	(2)	(2)	(2)	2	1	63.5	203	38 (1)	165	258	גודל מגרש כללי	1	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) שרות כולל: מחסן 8.0 מ"ר, חניה מקורה 15.0 מ"ר, ממ"ד 15.0 מ"ר.

(2) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

**6. הוראות נוספות****6.1****חניה**

החניה תהיה בתחום המגרש על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.

**6.2****פסולת בניין**

פינוי פסולת - למתן היתר בניה יהיה אישור פינוי פסולת מאתר מורשה.  
תנאי להיתר בניה יהיה הריסת המבנה הקיים המסומן בתשריט להריסה.

**6.3****פיקוד העורף**

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

**6.4****תנאים למתן היתרי בניה**

1. היתרי בניה יוצאו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.
2. היתר לתוספת הבנייה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.
3. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים לנושאי איכות הסביבה ובנייה ירוקה ואישורם ע"י מהנדס העירייה או מי מטעמו, בהתאם להנחיות מדיניות העירייה התקפות לאותה עת.
4. תנאי להיתר בניה יהיה הריסת המבנה הקיים המסומן בתשריט להריסה.

**6.5****תשתיות**

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.

חשמל

לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי 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.

<b>6.6 היטל השבחה</b>	<b>6.6</b>
הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה ובהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק.	
<b>6.7 הפקעות לצרכי ציבור</b>	<b>6.7</b>
מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור על פי סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק. ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

## **7. ביצוע התכנית**

### **7.1 שלבי ביצוע**

### **7.2 מימוש התכנית**

מיד לאחר אישור התוכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19