

הוראות התכנית

תכנית מס' 605-0758631

מגורים ברח' המלכים 29, שכ' נווה מנחם, באר שבע

מחוז

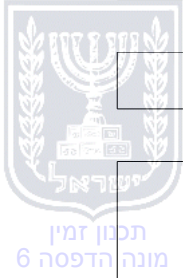
דרום

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

תכנית זו כוללת מגרש מס' 218 המיועד לאזור מגורים א' ונמצא ברח' המלכים 29, שכ' נווה מנחם, באר שבע. במגרש קיים בית חד-משפחתי בן קומה אחת ועליית גג. התכנית המוצעת מאפשרת במגרש מס' 218 את השינויים הבאים:

- הגדלת זכויות בניה למטרה שטחים עיקריים עבור הקמת קומה שניה.
- שינוי וקביעת קווי בניין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מגורים ברח' המלכים 29, שכ' נווה מנחם, באר שבע

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

605-0758631

מספר התכנית

0.499 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

62 א (א) (16) א (א) (2), 62 א (א) (4)

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	באר שבע
קואורדינאטה X	176844
קואורדינאטה Y	574863

1.5.2 תיאור מקום

שטח התכנית נמצא בשכונת נווה מנחם ברח' המלכים 29, 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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
באר שבע	המלכים	29	

שכונה נווה מנחם

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38404	מוסדר	חלק	10	

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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
152 / במ' / 5	שינוי	השינויים המפורטים בתכנית זו בלבד. כל יתר הוראות תכנית 152/במ/5 ממשיכות לחול.	4274	1179	12/01/1995
83 / במ' / 5	שינוי	השינויים המפורטים בתכנית זו בלבד. כל יתר הוראות תכנית 83/במ/5 ממשיכות לחול.	3948	965	28/11/1991



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			רחל ברבי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		רחל ברבי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		13: 00 14/08/2019	רחל ברבי	21/04/2019	1	1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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 6

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	אלכס רויטמן			באר שבע	המלכים	29	052-2396857		alexroytman7@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
ה/אדריכלות	עורך ראשי	רחל ברבי	ה/42093		באר שבע	אבן שפרוט	5	054-6370033		Ba.racheli7@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	רמי בכריה	1110		באר שבע	שופמן גרשון	1	08-6270083	08-6270073	rbk033@walla.com

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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 בניה והסדרת מצב קיים במגרש 218, רח' המלכים 29, שכ' נווה מנחם, בבאר שבע.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת זכויות בנייה.

2. קביעת ושינוי קווי בניין



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים א'	218	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	218
להריסה	מגורים א'	218

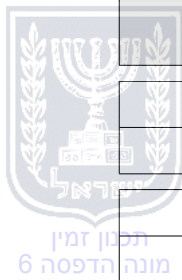
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	499	100
סה"כ	499	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	498.64	100
סה"כ	498.64	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי כל ההוראות יהיו בהתאם לתכנית מפורטת מס' 5/במ/152 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	עיצוב אדריכלי עיצוב אדריכלי יהיה בהתאם לתכנית מפורטת מס' 5/במ/152



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי	218	מגורים א'
(5)	(5)	(5)	(5)	2 (4)	369.5	(1)		(1)	249.5	499		

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) שטחי שירות ללא שינוי בהתאם לתכנית מאושרת מס' 152/במ/5. כולל חניה 30 מ"ר, מחסן 8 מ"ר, ק. עמודים עד 30 מ"ר, מרתף עד 40 מ"ר וממ"ד 12 מ"ר לפי תקנות פיקוד העורף.
- (2) תכסית קרקע בהתאם לתכנית תקפה מס' 152/במ/5 + 35% 30 מ"ר חניה.
- (3) 8.0 מ' לגג שטוח, 9.5 מ' לגג רעפים בהתאם לתכנית תקפה מס' 152/במ/5.
- (4) עד שתי קומות + מרתף בהתאם לתכנית תקפה מס' 152/במ/5.
- (5) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

6. הוראות נוספות

<p>6.1 תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.1</p>
<p>1. היתרי בנייה יינתנו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה. 2. היתרי בנייה יינתנו לאחר הריסת המבנים המסומנים להריסה בתחום התכנית.</p>	
<p>6.2 היטל השבחה</p>	<p>6.2</p>
<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	
<p>6.3 חניה</p>	<p>6.3</p>
<p>החנייה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בנייה.</p>	
<p>6.4 תשתיות</p>	<p>6.4</p>
<p>א. שרותים הנדסיים ביוב ניקוז ואספקת מים יתוכננו ויבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס העיר באר-שבע. יחול איסור בניה מעל לקווי תשתית, וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י הבונה ועל חשבונו, בתאום עם הרשויות המוסמכות. ב. 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.</p>	
<p>6.5 פיקוד העורף</p>	<p>6.5</p>
<p>תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	
<p>6.6 שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.6</p>
<p>א- עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל של המגרש. ב- לא תותר פגיעה, העתקה או כריתה של עץ בוגר המסומן כעץ לשימור, אלא לאחר לאתר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות.</p>	
<p>6.7 הפקעות לצרכי ציבור</p>	<p>6.7</p>
<p>מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965,</p>	

הפקעות לצרכי ציבור

6.7

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

מיד לאחר אישור התכנית.

