

הוראות התכנית

תכנית מס' 605-0798876

מגורים ברח' לישנסקי יוסף 7, 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' 1094B המיועד לאזור מגורים א' ונמצאים ברח' לישנסקי יוסף 7, שכ' נווה מנחם, באר-שבע. במגרש קיים בית מגורים חד-משפחתי עם קיר משותף בעל תוספת סטנדרטית לפי תכנית מפורטת מס' 5/במ/4/75.

התכנית המוצעת מאפשרת במגרש הנ"ל שינויים הבאים:
הגדלת זכויות בנייה, שינוי קווי בניין, שינוי בינוי סטנדרטי והגדלת תכסית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מגורים ברח' לישנסקי יוסף 7, שכ נווה מנחם, באר שבע

שם התכנית 1.1
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 605-0798876

שטח התכנית 1.2
0.353 דונם

סוג התכנית 1.4
תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (19), 62 א (א) (4), 62 א (א) (4א), 62 א (א) (5), 62 א (א) (9), 62 א (א) (1) (1) (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	177070
קואורדינאטה Y	575139

1.5.2 תיאור מקום

שטח התכנית נמצא ברח' לישנסקי יוסף, 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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
באר שבע	לישנסקי יוסף	7	

שכונה נווה מנחם

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38177	מוסדר	חלק	42	

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 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
75 / במ / 5	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 75 / במ / 5 ממשיכות לחול.	3953	1046	12/12/1991
2 / במ / 75	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 75 / במ / 75. 2. הוראות תכנית 75 / במ / 75 תחולנה על תכנית זו.	4078	1326	21/01/1993
4 / במ / 75	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 75 / במ / 75 ממשיכות לחול.	4241	4732	21/08/1994



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				נטליה ליפובצקי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		נטליה ליפובצקי		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 250	1	26/01/2020	נטליה ליפובצקי	11: 40 07/07/2020		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	14/01/2020	נטליה ליפובצקי	09: 04 05/07/2020		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	ויקטור מרחובסקי			באר שבע	לישנסקי יוסף	7			
	פרטי	מרינה מרחובסקי			באר שבע	לישנסקי יוסף	7			

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
אדריכלית	עורך ראשי	נטליה ליפובצקי		ליפובצקי נטליה - אדריכלים	באר שבע	שד רגר יצחק	28	08-6235163		N_liparch@0 12.net.il
מודד מוסמך	מודד	ז'אנה בובליק	1110	נגב מדידות	באר שבע	עגנון		08-6441170	08-6441170	Negev_medi dot@walla.co .il



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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, שינוי קווי בניין ובינוי סטנדרטי במגרש מגורים מס' 1094B ברח' לישנסקי יוסף 7, שכ' נווה מנחם, באר שבע.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת זכויות בניה לפי סעיף 62א(א)1(1)(א)1.
2. הגדלת תכסית לפי סעיף 62 א (א) (9).
3. שינוי וקביעת קווי בניין לפי סעיף 62 א (א) (4).
4. שינוי גובה הבניין לפי סעיף 62א(א)4.
5. שינוי בינוי לפי סעיף 62 א (א) (5).
6. קביעת הנחיות להריסה לפי סעיף 62א(א)19.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים א'	1094B	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה 2	מגורים א'	1094B

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'	353	100
סה"כ	353	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	353.17	100
סה"כ	353.17	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בנין</p> <p>1. תותר בניית בית חד משפחתי עם קיר משותף בעל 2 קומות ועליית גג. המבנה יבנה מחומרים קשיחים ועמידים לאורך זמן והתואמים את התקנים הישראליים. גובה המבנה לא יעלה על 9.5 מ' וימדד ממפלס הכניסה הקובעת. עליית גג תבנה בגובה הפנימי שלא יעלה על 2.20 מ' ושטחה יחשב כשטח שרות. גג יהיה גג רעפים או גג בטון שטוח או שילוב ביניהם וניקוזו יהיה לכיוון המגרש. תתאפשר כניסה אחד למגרש.</p> <p>2. תותר הקמת מחסן בשטח עד 8 מ"ר. כחלק מהבית או נפרד ממנו.</p> <p>א. מחסן הצמוד לבית ייבנה כחלק בלתי נפרד ממנו ומחומרי הגמר של המבנה בתוך קווי הבנין.</p> <p>ב. המחסן הנפרד מהבית יהיה עשוי מחומרים קלים או מחומרי הגמר של המבנה העיקרי בקו בנין צדדי ו/או אחורי 0.00 מ'. גובה פנימי של מחסן לא יעלה על 2.20 מ' וחיצוני - 2.5 מ'. לא יותר פתחים לכיוון השכן או בקיר בקו בנין 0.00 ושיפוע הגג וניקוזו יהיה לכיוון המגרש.</p> <p>ג. בכל המחסן, אם נפרד מהבית ואם צמוד אליו, תהיה דלת יציאה הפונה לחצר.</p> <p>3. תותר בניית סככה מעל החניה בגודל עד 21 מ"ר ללא קירות. מיקום סככת רכב יהיה בחזית המגרש, בקווי בנין 0,0 מ' קדמי וצדדי. גובה שיפוע הקירווי וניקוזו יהיו לכיוון המגרש.</p> <p>4. הגובה הכולל של הגדר יהיה עד 1.80 מ' וימדד ממפלס הקרקע הסמוך הגבוה.</p> <p>הגדר תורכב מחלק התחתון בנוי (מטויח או מחופה אבן, על פי קיים בסביבה) ומעליו גדר מתכת דקורטיבית (פח מחורר, לוחות אופקיים וכד'). לא יותר שימוש בפלסטיק ובאיסכורית.</p> <p>הפרופורציה בין החלק הבנוי לבין גדר המתכת תהיה 2/3 ו- 1/3 בהתאמה. הגדר תהיה אחידה לכל האורך המגרש.</p> <p>קיר מפריד בין מגרשים (בחזית צדדית) לא יעלה על גובה הגדר הקדמית. תותר בניית קיר אטום מחופה או מטויח.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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	יעוד	
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
קדמי	אחורי	צידדי-שמאלי	צידדי-ימני	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי	1094B	מגורים א'
(2)	(2)	(2)	(2)	2	283			(1) 71	212	353		

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) שטל שרות כולל: מחסן - 8 מ"ר, ממ"ד - 12 מ"ר, סככת חנייה - 21 מ"ר, עליית גג - 30 מ"ר.

(2) קווי בניין כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

1. היתרי בניה יינתנו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.
2. היתרי בניה יינתנו לאחר הריסה בפועל של בניה המסומנת להריסה בתשריט.
3. 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.

6.2

היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספות השלישית לחוק.

6.3

חניה

חניה תתוכנן בתחום המגרש עפ"י תקן התקף בעת מתן היתרי בניה.

6.4

תשתיות

- א. שרותים הנדסיים
 - ביוב, ניקוז, אספקת 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, 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 מטה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה :
 1. קו חשמל מתח נמוך - מרחק מתיל קיצוני 3 מ', מרחק מציר הקו 3.5 מ'.
 2. קו חשמל מתח גבוה (22 ק"ו) - מרחק מתיל קיצוני 5 מ', מרחק מציר הקו 6.
 3. קו חשמל מתח עליון (161 ק"ו) (קיים או מוצע) - מרחק מציר הקו 20 מ'.
 4. 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.

6.5

פיקוד העורף

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

6.6

חלוקה ו/ או רישום

חלוקת המגרשים תעשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לא רלוונטי	לא רלוונטי

7.2 מימוש התכנית

תכנית זו תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21