

הוראות התכנית

תכנית מס' 605-0665232

מגורים ברח' פילדרמן 5, 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 את מגרש מגורים מס' 1128B, המיועד לאזור מגורים א, הנמצא ברח' פילדרמן 5, שכל נווה מנחם, באר שבע.

במגרש קיים בית מגורים חד-משפחתי עם קיר משותף.
התכנית המוצעת מאפשרת במגרש 1128B את השינויים הבאים:

- קביעת קווי בניין.
- הגדלת תכנית קרקע מרבית.
- שינוי הוראות בינוי.



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

1.1 שם התכנית שם התכנית מגורים ברח' פילדרמן 5, שכל נווה מנחם, באר שבע

ומספר התכנית

605-0665232

מספר התכנית

0.253 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

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)

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	177166
קואורדינאטה Y	574928

1.5.2 תיאור מקום

שטח התכנית נמצא ברחוב פילדרמן 5, שכל 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	פילדרמן	5	

שכונה נווה מנחם

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38176	מוסדר	חלק		17-18

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
75 / במ / 5	1128B

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

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 5 / במ / 75 ממשיכות לחול.	3953	1046	12/12/1991
4 / במ / 75 / 5	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5 / במ / 75 / 4 ממשיכות לחול.	4241	4732	21/08/1994



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	נספח בינוי חלקי - מנחה המחייב לגבי מיקום התוספות	09: 42 11/11/2020	רחל ברבי	19/01/2020	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא		09: 59 22/12/2019	רחל ברבי	22/12/2019	1	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	אלה ויינשטיין			באר שבע	פילדרמן	5	054-4270469		vainshteinala@gmail.com
	פרטי	דמיטרי ויינשטיין			באר שבע	פילדרמן	5	054-4270469		vainshteinala@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	42093/ה		באר שבע	אבן שפרוט	5	054-6370033	08-6431068	Ba.racheli7@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	רמי בכריה	1184		באר שבע	שופמן גרשון	1	08-6270083	08-6270073	Rbk033@wala.com

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

הסדרת מצב קיים במבנה מגורים במגרש 1128B, רח' פילדרמן 5, שכונת נווה מנחם, באר שבע.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת תכסית קרקע מרבית, לפי סעיף 62א(א)(9).
2. שינוי וקביעת קווי בניין לפי סעיף 62א(א)(4).
3. שינוי הבינוי הסטנדרטי לפי סעיף 62א(א)(5).



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

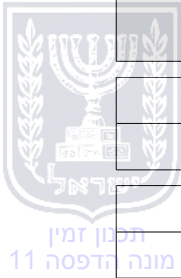
3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים א'	1128B	
סימון בתשריט להריסה	יעוד	תאי שטח כפופים
	מגורים א'	1128B

3.2 טבלת שטחים

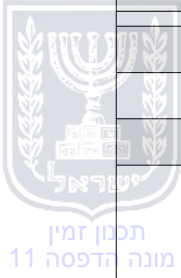
מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	253	100
סה"כ	253	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	251.9	100
סה"כ	251.9	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בנייה</p> <p>לבית קיים חד משפחתי עם קיר משותף במגרש 1128B תותר:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. בניית ממ"ד בגודל 12.0 מ"ר-עפ"י הוראות פיקוד העורף. 2. סככת רכב בגודל 15.0 מ"ר בגובה הפנימי עד 2.2 מ', החניה תהייה מקורה בקירוי קל ללא קירות ודלתות, שיפוע הגג וניקוזו יהיו לכיוון המגרש, תותר הקמת שער כניסה לחנייה, השער לא יפתח לכיוון המדרכה. 3. תותר בניית מחסן בגודל 6.0 מ"ר לא יותרו פתחים בקו בניין 0.0, לכיוון השכן ושיפוע הגג וניקוזו, יהיה לכיוון המגרש. 4. תותר בניית גדר בחזית הקדמית עד גובה 2.0 מ', בנוי בגובה עד 1.20 מ' מטויח או מצופה אבן ומעליו סבכת מתכת. בין המגרשים, תותר בניית קיר אטום מחופה או מטויח. גובה הגדר הבנוי יהיה עד 1.80 מ', אך לא יעלה על גובה הגדר בחזית הקדמית. 5. תותר בניית גדר בחזית האחורית בין השכנים בנוי בגובה של 1.80 מ' מטויח או מצופה אבן או בנוי בגובה של 1.20 מ' מטויח או מצופה אבן ומעליו סבכת מתחת עד לגובה 1.80 מ' בסה"כ. 6. מסמך הבינוי הוא מנחה ומחייב לגבי מיקום התוספות. 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> <p>גימור התוספות יהיו בהתאם לבית הקיים, טיח או שליכטה צבעונית.</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)	אחוזי בניה כוללים (%)	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	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	253	1128B	מגורים א'	
(2)	(2)	(2)	(2)	2	163			(1) 33	130				

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) ממ"ד-12.0, מחסן-6.0 מ"ר וסככת חניה-15.0 מ"ר.

(2) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

1. היתרי בנייה יינתנו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.
2. תנאי להיתר בנייה יהיה הריסת המבנה הקיים המסומן בתשריט להריסה.
3. תנאי להיתר בניה יהיה הגבהה החומה בחזית האחורית בין השכנים בגובה 1.80 מ' מפני ריצוף של מגרש מס' 1128B.

6.2

היטל השבחה

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

6.3

חניה

החנייה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בנייה.

6.4

תשתיות

- 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 :
 - סוג קו חשמל
 - 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.

6.5

פיקוד העורף

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

7. ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

3 שנים



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11