

הוראות התכנית

תכנית מס' 605-0945667

מגורים במגרש מס' 43A ברח' אביתר הכהן 11, שכ' נווה מנחם

דרום

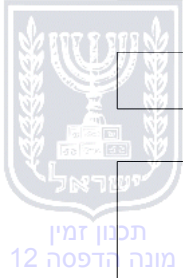
מחוז

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' 43A (לפי תכניות מאושרות 5/במ/75 ו-5/במ/475) באזור מגורים א': מגרש הנמצא ברחוב אביתר הכהן 11, שכל' נווה מנחם המיועד לאזור מגורים א', באר שבע. במגרש קיים בית מגורים חד-משפחתי עם קיר משותף בעל תוספת סטנדרטית. התכנית המוצעת מסדירה את הבנייה הקיימת בפועל מאפשרת השינויים הבאים:

- שינוי בינוי סטנדרטי.
- הגדלת זכויות בנייה עיקרית ושרות.
- הוספת בניה בקומת קרקע וקומה א'.
- שימוש בחלל הגג הקיים (שטח עיקרי ושטח שרות).
- הגדלת שטח מחסן.
- הגדלת תכסית.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית ומספר התכנית
מגורים במגרש מס' 43A ברח' אביתר הכהן 11, שכל נווה מנחם

מספר התכנית 605-0945667

1.2 שטח התכנית 0.257 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) (16) א (2), 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 177668

קואורדינאטה Y 575147

1.5.2 תיאור מקום

רח' אביתר הכהן 11, שכל נווה מנחם

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

שכונה נווה מנחם

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38172	מוסדר	חלק	19	

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

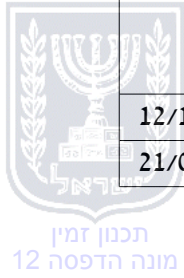
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

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
75 / 5 במ' / 5	החלפה		3953	1046	12/12/1991
4 / 75 / 5 במ' / 4	החלפה		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				נטלי קוגן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		נטלי קוגן		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 250		28/04/2021	נטלי קוגן	10: 13 28/04/2021		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		18/02/2021	נטלי קוגן	13: 22 18/02/2021		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



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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	אלכסנדר פבלינוב			באר שבע	אביתר הכהן	11			katepav@gmail.com
	פרטי	יקטרינה פבלינוב			באר שבע	אביתר הכהן	11			katepav@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
הנדסאית	עורך ראשי	נטלי קוגן	54111		באר שבע	קהירי	25	054-6539639		natawakogan@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	זיאנה בובליק	1110	נגב מדידה	באר שבע	עגנון		08-6441170	08-6441170	Negev_medi_dot@walla.co.il

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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

תוספת זכויות בניה במגרש מס' 43A ברח' אביתר הכהן 11 שכל נווה מנחם, באר שבע.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת סה"כ השטח המותר לבנייה לפי סעיף 62א (א) (16) (א) (2).
2. שינוי בינוי סטנדרטי לפי סעיף 62א (א) (5).
3. הגדלת תכסית לפי סעיף 62א (א) (9).
4. קביעת קווי בניין עבור ממ"ד לפי סעיף 62א (א) (4).



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	43A

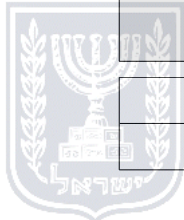
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'	257	100
סה"כ	257	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	256.54	100
סה"כ	256.54	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בנין לבית קיים חד-משפחתי בעל 2 קומות עם קיר משותף תותר: 1. הקמת ממ"ד בקומת הקרקע בקווי הבניין אחורי וצדדי 0.0 מ' הכל עפ"י הוראות הג"א. תותר בניית ממ"ד עם מעבר בחזית אחורית של בית. לא תותר פתיחת מרפסת מעל הממ"ד. שיפוע הגג וניקוזו יהיו לכיוון המגרש. 2. הוספת בנייה בקומת הקרקע. 3. תוספת בנייה בקומה א' בחלל הגג הקיים ללא שינוי בצורה וגובה הגג. גובה מקסימלי לגג רעפים 8.5 מ' ימדד ממפלס הכניסה הקובעת. גובה פנים של עליית הגג עד 2.20 מ' נטו יחשב כשטח שרות. יתר שטח של עליית הגג עד גובה 2.50 מ' נטו יחשב כשטח עיקרי. 4. תותר הקמה סככת חניה בגודל 15 מ"ר. מיקום סככת רכב יהיה בחזית מגרש, בקווי בניין 0.0 מ' קדמי וצדדי. קירוי וקונסטרוקציה החנייה יהיה מחומר קל ללא קירות, גובה פנימי לא יעלה מעל 2.5 מ'. תותר הקמת שער מתרומם בכניסה לחנייה שלא יפתח לכיוון הרחוב. שיפוע הגג וניקוזו יהיו לכיוון המגרש. 5. תותר בניית מחסן נפרד מהבית בשטח עד 8 מ"ר בקווי הבניין צדדי ואחורי 0.0 מ'. המחסן יהיה עשוי מחומרים קלים או מחומרי גמר של המבנה העיקרי. גובה המחסן לא יעלה על 2.20 מ' פנימי ו-2.50 מ' חיצוני. ניקוז הגג יהיה לכיוון המגרש. לא יותרו פתחים לכיוון השכן. 6. תותר בניית גדר בחזית אחורית ובחזית צד בגובה מירבי של 1.80 מ'. גדר משולבת (מסד בנוי ועליו סבכה) בחזית המגרש תתיר את הגדר הבנויה במצבה הקיים ותוסיף עליה סבכה מחומר קל, בגובה כולל 1.60 מ' מדוד מהחצר הפנימית ועד 2.10 מ' מדוד מהמדרכה הגובלת במגרש. גדר בחזית המגרש או הפונה לשביל ציבורי או לשטח ציבורי פתוח.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת			
									עיקרי	שרות		
(2)	(2)	(2)	(2)	2	1	55	201	48 (1)	153	257	43A	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) עבור עלית גג 7.50 מ"ר, סככת רכב 15 מ"ר, מחסן 8 מ"ר, גגון 1.50 מ"ר וממ"ד 17.50 מ"ר (ממ"ד בגודל 17.5 מ"ר אושר בהיתר) ..

(2) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים למתן היתרי בניה**

1. היתרי בניה יינתנו על ידי הועדה המקומית על פי תכנית זו לאחר אישורה.
2. היתר לתוספת בנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.

6.2**חשמל**

לא יינתן 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: יש לסדר מלל באופן מובן קו חשמל מתח נמוך יהיה במרחק 3 מ' מתיל חיצוני ו- 3.5 מ' מציר הקו. קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו יהיה במרחק 5 מ' מתיל חיצוני ובמרחק 6 מ' מציר הקו. קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע) יהיה במרחק 20 מ' מציר הקו. קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע) יהיה במרחק 35 מ' מציר הקו. אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכלבים אלה. אין לחפור מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת חשמל.

6.3**חניה**

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

6.4**תשתיות**

יש לסדר מלל- 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.

6.5**פיקוד העורף**

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

6.6**היטל השבחה**

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

7. ביצוע התכנית**7.1****שלבי ביצוע****7.2****מימוש התכנית**

מיידי אחרי אישור התכנית.