

הוראות התכנית

תכנית מס' 605-0975805

מגורים ברח' אפרים לוזון 38, שכונת 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 מסי' 1111A המיועד למגורים א' ונמצא ברח' אפרים לוזון 38, שכ' נווה מנחם, באר שבע. במגרש קיים בית מגורים חד - משפחתי עם קיר משותף לפי תוכנית מסי' 5/במ/75. התוכנית המוצעת באה לאפשר הגדלת שטחי בנייה בקומת קרקע ובקומה א', עיי שינויים בזכויות בנייה ובהנחיות והגבלות בנייה ושינוי בינוי סטנדרטי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מגורים ברח' אפרים לוזון 38, שכונת נווה מנחם, באר שבע

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 605-0975805

0.268 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית 1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (16) א (2), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (9)

היתרים או הרשאות

סוג 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 177047

קואורדינאטה Y 574991

1.5.2 תיאור מקום

ברח' אפרים לוזון 38, שכונת נווה מנחם, באר שבע

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

באר שבע - חלק מתחום הרשות:

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
38177	מוסדר	חלק	3	

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 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			סבטלנה כזנלסון				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		סבטלנה כזנלסון		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		09: 45 19/07/2021	סבטלנה כזנלסון	02/05/2021		1: 250	מחייב חלקית	בינוי
לא		13: 44 11/07/2021	סבטלנה כזנלסון	02/05/2021		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	אולגה דבוסקין			באר שבע	לוזון אפרים	38	054-5444667		dvosiaa@gmail.com
	פרטי	אלכסנדר דבוסקין			באר שבע	לוזון אפרים	38	054-5444667		dvosiaa@gmail.com

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		אולגה דבוסקין			באר שבע	לוזון אפרים	38	054-5444667		dvosiaa@gmail.com
בעלים		אלכסנדר דבוסקין			באר שבע	לוזון אפרים	38	054-5444667		dvosiaa@gmail.com

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	סבטלנה כצנלסון	7635024		באר שבע	גרינפלד	19	054-4530016		katsenelson.arch@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	לאה (זיאנה) בובליק	1110	נגב מדידות	באר שבע	עגנון	6	054-5237655	08-6941170	negev- medidot@wa lla.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
מגורים	מגורים א

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 שטחי בנייה ושינויים בהוראות בינוי במגרש 1111A

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת זכויות בנייה לפי סעיף 62א (א) (16) (א) (2)
2. שינוי בינוי סטנדרטי לפי סעיף 62א(א)(5)
3. קביעת קווי בנין לפי סעיף 62א(א)(4)
4. שינוי תכסית מרבית לפי סעיף 62א (א) (9)



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים א'	1111A	
סימון בתשריט להריסה	יעוד	תאי שטח כפופים
	מגורים א'	1111A

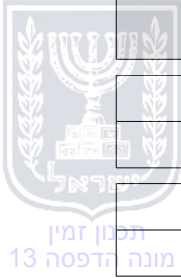
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	268	100
סה"כ	268	100

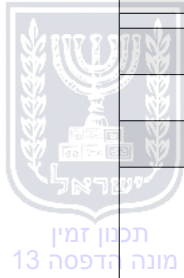
מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	268.03	100
סה"כ	268.03	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בנייה</p> <p>בית קיים חד-משפחתי עם קיר משותף תותר:</p> <ol style="list-style-type: none"> הגדלת שטח בנייה בקומת קרקע ובקומה א. תותר בניית מחסן נפרד מהבית בגודל הכולל עד 6.0 מ"ר צמוד לחניה בקווי הבניין כמסומן בתשריט. המחסן יהיה עשוי מחומרים קלים, מחסן קנוי 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. תותר שינוי בגובה וצורה של הגג לפי נספח בינוי. גובה הבניה לא יעלה על 2 קומות. תותר הקמת סככת חניה בגודל עד 20 מ"ר. הסככה תמוקם בקו בניין קדמי וצדי 0.0 מ' ותיבנה מקונסטרוקציה וקירוי קל ללא קירות, גובה פנימי לא יעלה מעל 2.5 מ'. תותר הקמת שער כניסה לחנייה שלא יפתח לכיוון הרחוב. שיפוע הקירוי וניקוזו יהיו לכיוון המגרש. תותר הקמת פינת מנגל בקווי הבניין כמסומן בתשריט. תותר פתיחת פתחים לחזית צד, חזית אחורית וחזית קדמית בקומת קרקע ובקומה א. מיקומן של כל התוספת ראה נספח בינוי. גג ממ"ד הוא גג בטון ללא שימוש לפי היתר מס' 20120400, לא תותר מרפסת שמש.
ב	<p>אדריכלות</p> <p>- חומר גמר - טיח או כל חומר עמיד (חיפוי אבן וכו'....) או שילוב ביניהם.</p>
ג	<p>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p> <p>- בחזית אחורית תותר בניית גדר בגובה מירבי עד 1.80 מ' הגובה תמדד ממפלס הקרקע הגבוה, - בחזית צד, בין השכנים, תותר בניית גדר בגובה מירבי עד 2.20 מ' בהסכמת שכנים. תותר בניית גדר עד בגובה 1.60 מ' בחזית הקדמית. הגובה תמדד ממפלס הקרקע הגבוה,</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) (2) 50	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה						מעל הכניסה הקובעת	
															שרות	עיקרי
(3)	(3)	(3)	(3)	2	8.3	1	204	39 (1)	165	268	1	1111A	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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) בשטחי שרות ישמשו למחסן עד-6 מ"ר (בהתאם לתכנית 5/במ/4/75), ממי"ד עד- 13 מ"ר (שטחו נטו 9 מ"ר) בנוי לפי היתר מס' 20120400, חניה עד 20 מ"ר..
- (2) תכסית יכלול : 50% עבור שטח עיקרי + תוספת שטח שרות.
- (3) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים למתן היתרי בניה
	1. היתר בנייה יינתנו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה. 2. היתרי בניה ינתנו לאחר הריסתם בפועל של מבנים המסומנים להריסה בתשריט מצב מוצע.
6.2	פיקוד העורף
	תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.
6.3	חניה
	החנייה תהיה בתחום המגרש על פי התקן בעת מתן היתרי בניה.
6.4	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: קו חשמל מתח נמוך יהיה במרחק 3 מ' מתיל חימוני ו- 3.5 מ' מציר הקו. קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו יהיה במרחק 5 מ' מתיל חימוני 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.
6.5	תשתיות
	ביוב, ניקוז ואספקת מים, תקשרות וכד' יתוכננו ויבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס העיר באר שבע. יחול איסור בניה מעל לקווי תשתית וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י הבונה ועל חשבוננו, בתיאום עם הרשויות המוסמכות.
6.6	היטל השבחה
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

7. ביצוע התכנית

7.1	שלבי ביצוע
7.2	מימוש התכנית
	תכנית זו תבוצה תוך 7 שנים מיום אישורה.