

הוראות התכנית

תכנית מס' 605-0573691

מגורים ברח' אפרת יעקב 17, שכ' נווה מנחם, באר שבע

מחוז

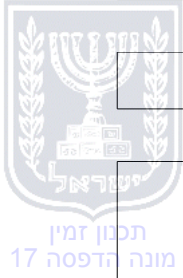
דרום

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 מס' 198B המיועד לאזור מגורים א' הנמצא ברחוב אפרת יעקב 17, שכל נווה מנחם, באר שבע.

במגרש קיים בית מגורים חד-משפחתי עם קיר משותף בעל תוספת סטנדרטית.

התכנית המוצעת מאפשרת במגרש מס' 198B את השינויים הבאים:

- הגדלת זכויות בנייה למטרה שטחים עיקריים.

- קביעת קווי בניין.

- הגדלת תכסית קרקע מרבית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מגורים ברח' אפרת יעקב 17, שכל נווה מנחם, באר שבע

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית
605-0573691

שטח התכנית
0.253 דונם

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 (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 178236
 קואורדינאטה Y 575428

1.5.2 תיאור מקום

שטח התכנית נמצא בשכונת נחל עשן ברח' אפרת יעקב 17 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	אפרת יעקב	17	

שכונה נחל עשן

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38162	מוסדר	חלק	71	

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 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
21/11/1991	841	3945	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5/ במ/ 72. הוראות תכנית 5/ במ/ 72 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	72 / במ/ 5
21/08/1994	4731	4241	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5/ במ/ 72/ 2 ממשיכות לחול.	שינוי	2 / במ/ 72 / 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			רחל ברבי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		רחל ברבי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		18: 02 20/06/2021	רחל ברבי	09/03/2021	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא		11: 40 31/07/2018	רחל ברבי	30/07/2018	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	לודמילה וולפסון			באר שבע	אפרת יעקב	17	052-5516600		Ba.racheli7@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 אדריכלות	עורך ראשי	רחל ברבי	42093/ה		באר שבע	אבן שפרוט	5	054-6370033		Ba.racheli7@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	רמי בכרייה	1110		באר שבע	שופמן גרשון	1	08-6270083	08-6270073	Rbk033@walla.com

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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 מבנה מגורים במגרש B-198 - רח' אפרת יעקב 17, שכל נווה מנחם, בבאר שבע.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת סה"כ זכויות בנייה לפי סעיף 62א(א)(16)(א)(2).
2. שינוי תכנית מרבית לפי סעיף 62א (א) (9).
3. קביעת ושינוי קווי בניין לפי סעיף 62א (א) (4).
4. שינוי הבינוי הסטנדרטי לפי סעיף 62א (א) (5).



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים א'	198B	
סימון בתשריט להריסה	יעוד	תאי שטח כפופים
	מגורים א'	198B

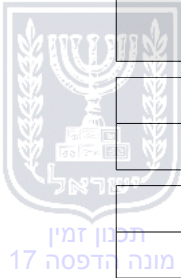
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	255	100
סה"כ	255	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	254.91	100
סה"כ	254.91	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בניוי</p> <p>לבית קיים חד-משפחתי בן שתי קומות עם קיר משותף במגרש מס' 198B תותר:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תוספת בנייה בקומת קרקע וקומה א'. 2. בניית ממ"ד עפ"י הוראות הג"א עם גג בטון שטוח ללא שימוש, אין להשתמש לצורך מרפסת פתוחה. וניקוזו לכיוון המגרש. 3. שטח של ממ"ד מעל 12 מ"ר יחשב כשטח עיקרי. 4. סככת רכב בגודל 15.0 מ"ר, החניה תהיה מקורה בקירוי קל, ללא קירות ודלתות, שיפוע הגג וניקוזו יהיו לכיוון המגרש, תותר הקמת שער כניסה לחנייה, השער לא יפתח לכיוון המדרכה. 5. בניית מחסן בגודל עד 6.0 מ"ר בחזית האחורית. המחסן יהיה בנוי מחומרי גמר של המבנה העיקרי או עשוי מחומרים קלים (מחסון קנוי), גובהו הפנימי 2.20 מ' ו-2.50 מ' חיצוני, לא יותרו פתחים לכיוון השכן ושיפוע הגג וניקוזו יהיו לכיוון מגרש. 6. תותר בניית גדר בחזית קידמית עד גובה 2.0 מ'. בנוי בגובה 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. 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. 8. לא תתאפשר כניסה נוספת למגרש.
ב	<p>עיצוב אדריכלי</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. חומר גמר - טיח או שליכטה צבעונית. חומרי גמר של ממ"ד יהיו בהתאם לבית הקיים. 2. הגג התוספת קומה א' יהיה גג רעפים משופע מחומרים קשיחים לפי תכניות מפורטות תקפות בגובה לא יותר מ-8.5 מ' למעט גג הממ"ד שיהיה גג בטון שטוח ללא שימוש, ניקוזו יהיה לכיוון המגרש.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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				
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי	198B	מגורים א'
(3)	(3)	(3)	(3)	2	198			(1) 33	165	253		

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) מחסן 6.0 מ"ר, ממ"ד 12.0 מ"ר וחניה 15.0 מ"ר..
- (2) 7.0 מ' לגג שטוח, 8.5 מ' לגג רעפים..
- (3) כמסומן בתשריט..



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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

היתרי בנייה יינתנו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.
 - היתר לתוספת בנייה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות ת"י 413.
 - תנאי למתן היתר יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושא איכות סביבה ובניה ירוקה ואישורים ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו, בהתאם להנחיות ומדניות העירייה התקפות לאותה עת.
 - היתרי הבנייה יינתנו לאחר הריסת המבנים המסומנים להריסה בתחומי התכנית.

6.2

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.

6.6**חלוקה ו/ או רישום**

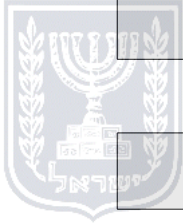
חלוקת המגרשים תעשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מידי לאחר אישור התוכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17