

הוראות התכנית

תכנית מס' 605-0927632

מגורים ברח' פייגנאוס אריה 4 שכונת נווה מנחם באר שבע

מחוז

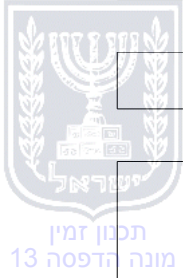
דרום

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 נמצאת ברחוב פייגנאום אריה 4, שכונת נווה מנחם, באר שבע. במגרש 422, קיים בית מגורים חד משפחתי עם קיר משותף. התכנית מציעה:

- להוסיף שימוש משני עבור מכון יופי בחלק מהמרתף לשם כך מוצע הפיכת חלק ממרתף שמיועד לשטח שירות לשטח עיקרי (42 מ"ר שטח עיקרי במרתף עבור מכון קוסמטי).
- הגדלת זכויות בנייה במרתף.
- לאפשר ירידה למרתף דרך מדרגות חיצוניות צמודות בית ומעלון, פתיחת דלת חיצונית המאפשרת כניסה למרתף.
- לאפשר עלייה לעליית גג מפנים הבית.
- הוספת מקום חניה בתחומי המגרש.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מגורים ברח' פייגנאום אריה 4 שכונת נווה מנחם באר שבע

שם התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

605-0927632

מספר התכנית

0.256 דונם

1.2 שטח התכנית

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) (11), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (1) (א) (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 176875

קואורדינאטה Y 574400

1.5.2 תיאור מקום

רח' פייגנבאום אריה 4, שכ' נווה מנחם.

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
38180	מוסדר	חלק	38	

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 13תכנון זמין
מונה הדפסה 13תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
155 /102 /02 /5	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5 /02 /102.155. הוראות תכנית 5 /02 /102 תחולנה על תכנית זו.	6193	2244		26/01/2011
5 /במ/ 83 /1	החלפה	תכנית זו מחליפה בתחומה את תכנית 5/במ/83/1	4066	630		17/12/1992



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				יאנה מנקין			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		יאנה מנקין		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 100	1	06/10/2021	יאנה מנקין	08: 15 06/10/2021	מחייב למיקום התוספות	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	17/05/2022	יאנה מנקין	08: 16 17/05/2022		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 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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	אנה לישינסקי (1)			באר שבע			052-3786811		1ihsunay@gmail.com
	פרטי	יאן לישינסקי			באר שבע	פייגנבאום אריה	4	052-3786811		1ihsunay@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: פייגנבאום אריה.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אנה לישינסקי			באר שבע	(1)		052-3786811		1ihsunay@gmail.com
פרטי	יאן לישינסקי			באר שבע	פייגנבאום אריה	4	052-3786811		1ihsunay@gmail.com

(1) כתובת: פייגנבאום אריה.

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	יאנה מנקין	50174	יאם פרויקטים	באר שבע	העצמאות	40	054-5821285		yampro2012@gmail.com
מודד	מודד	חטיב ניזאר	1021		נבטים	נבטים	6	052-6056532		



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.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

מונח	הגדרת מונח
מגורים	בית מגורים
מכון יופי	מכון לקוסמטיקה ויופי

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**

הוספת שימוש משני תעסוקה והגדלת זכויות בנייה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1. הגדלת זכויות בנייה לפי סעיף 62א(א)(1)(1)(א)(1).
2. תוספת שימוש משני עבור תעסוקה לפי סעיף 62א(א)(11).
3. שינוי וקביעת קווי בניין לפי סעיף 62א(א)(4).
5. שינוי של הוראות לפי תכנית בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים לפי סעיף 62א(א)(5).



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
מגורים א'	422	חניה
יעוד	תאי שטח כפופים	חניה
מגורים א'	422	

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	256	100
סה"כ	256	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	255.95	100
סה"כ	255.95	100

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
שימוש עיקרי- מגורים א' שימוש משני- תעסוקה (מכון לקוסמטיקה).	
הוראות	4.1.2
הוראות בינוי	א
יותר שימוש משני עבור יחידת תעסוקה בחלק ממרתף קיים בבית מגורים. שטח התעסוקה יהיה שטח עיקרי בגובה מינימום של 2.5 מ' בהתאם לדרישות הוועדה המקומית. תותר בניית מדרגות חיצוניות אשר יהווה כניסה ליחידת התעסוקה. תותר התקנת מעלון על גבי המדרגות ע"פ התקן ואשר לא יהווה הפרעה למהלך מדרגות תקין. תותר הקמת מדרגות פנימיות עבור עלייה לעליית גג קיימת. תותר הקמת שתי חניות בתחומי המגרש בגודל של 15.0 מ"ר כל אחת. תותר הקמת סככת חניה בגודל של 15.0 מ"ר, הסככה תמוקם בקו קדמי וצדדי 0.00 ותיבנה מקונסטרוקציה וקירוי ללא קירות. גובה פנימי של החניה לא יעלה על 2.5 מ', שיפוע הקירוי וניקוזו יהיה לכיוון המגרד.	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכנית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	סה"כ שטחי בניה					מזרח	צפון	מערב	דרום
מגורים א'	מגורים א'	422	256	160	75 (1)	8 (2)	243	35	1	10		3	0	2.5	5
מגורים א'	תעסוקה	422	256			42 (4)	42								

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

הערה ברמת הטבלה:

תותר חניה נוספת שאינה מקורה בשטח של 15 מ"ר ולא תכלול במניין השטחים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 12 עבור ממ"ד, עד 40 עבור עליית גג 15 עבור סככת רכב, 8 מ"ר עבור מחסן עילי לפי תכנית מתאר מס' 155/102/02/5.

(2) שטח שירות מתחת לכניסה הקובעת בגובה של 2.2 מ'.

(3) +2 עליית גג לפי תכנית תקפה.

(4) שטח עיקרי מתחת לכניסה הקובעת בגובה 2.5 מ' לפחות.

6. הוראות נוספות**6.1****הוראות בינוי**

שימוש בקומה מתחת לכניסה קובעת כשטח עיקרי:
 בגובה לפחות של 2.5 מ'. שטח בגובה עד 2.2 מ' יחושב כשטח שירות.
 -הקומה תתוכנן בהתאם להנחיות היועץ הסביבתי של הוועדה להבטחת איכות השימוש במקום.
 -תותר התקנת שירותים, מקלחת ומטבחון הכוללים:
 (אסלה אחת, מקלחון אחד, כיור רחצה אחד ומטבחון אחד הכולל ארון עליון וארון תחתון באורך מירבי של 2.00מ').
 -בנוסף לגישה מתוך הבית תותר גישה חיצונית נוספת.
 -אם לא נקבעו זכויות בנייה, שטחים עיקריים מתחת לכניסה הקובעת תידרש העברת זכויות שטחים עיקריים מהקומה מעל לקרקע לקומה שמתחת לקרקע בהליך של הקלה.
 - עמידה בדרישות תקנות תכנון והבנייה לעניין קומות מתחת לכניסה הקובעת /מרתפים לשימוש תעוקה.
 - תנאי לאיכלוס יהיה אישור על עמידה ברמות ראדון ע"פ קריטריונים של המשרד להגנ"ס על ידי בודק בעל רישיון

6.2**חניה**

החנייה תהיה בתחום המגרש על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.
 יותרו שתי חניות בתחום המגרש בכפוף לאישור מח' תנועה מטעם הוועדה המקומית.

6.3**חשמל**

לא ינתן 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 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.

6.4**פיקוד העורף**

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

6.5**תנאים בהליך הרישוי**

- 1.היתרי בניה יינתנו על ידי הוועדה המקומית על פי תכנית זו ולאחר אישורה.
- 2.היתר לתוספות הבנייה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.
- 3.הריסות יבוצעו טרם קבלת היתר בנייה ויהיו תנאי לקבלתו.
4. קבלת אישור משרד הבריאות.
5. אישור מהנדס להנמכת ריצפת המרתף לגובה 2.5 מ'.

6.6**תשתיות**

ביוב, ניקוז ואספקת מים, תקשרות וכד' יתוכננו ויבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס העיר באר



6.6	תשתיות
	שבע. יחול איסור בניה מעל לקווי תשתית וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י הבונה ועל חשבונו, בתיאום עם הרשויות המוסמכות.

6.7	
	הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

7.	ביצוע התכנית
-----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

	מיידי
--	-------

