

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 605-1025493

מגורים ברח' אנדה עמיר 28, שכונת נווה מנחם, באר שבע

מחוז

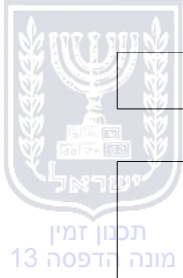
דרום

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 35A המיועד למגורים א' ונמצא ברח' אנדה עמיר 28, שכונת נווה מנחם ב"ש. במגרש קיים בית מגורים חד - משפחתי עם קיר משותף לפי תוכנית מסי 5/במ/72. התוכנית המוצעת באה לאפשר הגדלת שטחי בנייה בקומת קרקע וקומה א', קביעת קווי בניין, הגדלת תכנית מרבית, 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' אנדה עמיר 28, שכונת נווה מנחם, באר שבע

שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
-----------	----------------------------

מספר התכנית 605-1025493

שטח התכנית	1.2 שטח התכנית
------------	----------------

0.257 דונם

סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
------------	------------------

תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

א62 (א) (19), א62 (א) (4), א62 (א) (5), א62 (א) (9), א62 (א) (1) (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 177790

קואורדינאטה Y 575638

**1.5.2 תיאור מקום**

רח' אנדה עמיר 28, שכונת נווה מנחם, באר שבע

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

באר שבע - חלק מתחום הרשות: באר שבע

נפה

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

נווה מנחם

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38165	מוסדר	חלק	4	

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

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
21/11/1991		841	3945	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5/ במ/ 72 ממשיכות לחול.	שינוי	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			סבטלנה כזנלסון				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		סבטלנה כזנלסון		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב רק לעניין מיקום התוספת	18: 21 19/12/2021	סבטלנה כזנלסון	11/10/2021		1: 250	מחייב חלקית	בינוי
לא		13: 40 20/12/2021	סבטלנה כזנלסון	11/10/2021		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	יוסי יוספי			באר שבע	עמיר אנדה	28	052-8617140		josefh1@g mail.com
	פרטי	מרגלית יוספי			באר שבע	עמיר אנדה	28	052-4302271		ritvalya@g mail.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
אדרכלית	עורך ראשי	סבטלנה כצנלסון	7635024		באר שבע	גרינפלד	19	054-4530016		katsenelson.a rch@gmail.c om
מודד מוסמך	מודד	לאה (זיאנה) בובליק	1110	נגב מדידות	באר שבע	עגנון	6	054-5237655		negev- medidot@wa lla.co.il

**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 א	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.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

**2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התכנית**

הגדלת שטחי בנייה ושינויים בהוראות בינוי במגרש 35A, ברח' אנדה עמיר 28, שכונת נווה מנחם, באר שבע

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. הגדלת זכויות בנייה לפי סעיף 62א(א) (1) (א) (1)
2. שינוי בינוי סטנדרטי לפי סעיף 62א(א) (5)
3. קביעת קווי בניין לפי סעיף 62 א(א) (4)
4. הגדלת תכסית מרבית לפי סעיף 62 א (א) (9)
5. הריסת מבנים לפי סעיף 62 א (א) (19)



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

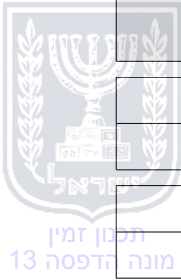
#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים א'	35A	
סימון בתשריט להריסה	יעוד	תאי שטח כפופים
	מגורים א'	35A

#### 3.2 טבלת שטחים

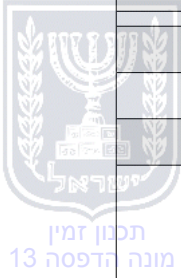
מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	257	100
סה"כ	257	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	256.78	100
סה"כ	256.78	100



**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>לבית קיים חד-משפחתי עם קיר משותף תותר:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>הגדלת שטחי בניה בקומת קרקע וקומה א' כמסומן בנספח בינוי.</li> <li>גובה הבניה לא יעלה על 2 קומות. גובה המקסימלי לגג רעפים של 8.5 מ'</li> <li>תותר הקמת סככת חניה בגודל 21 מ"ר. הסככה תמוקם בקו בניין קדמי וצידי 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.</li> <li>תותר בניית מחסן נפרד מהבית בגודל עד 6.0 מ"ר בקווי הבניין צדדי ואחורי 0.0 מ'. המחסן יהיה עשוי מחומרים קלים, מחסן קנוי או מחומרי גמר של המבנה העיקרי. גובה המחסן לא יעלה על 2.20 מ' פנימי ו 2.40 מ' חיצוני. ניקוז הגג יהיה לכיוון המגרש.</li> <li>תותר פתיחת פתחים בחזיתות: קדמית, צדדית ואחורית בקומת קרקע ובקומה א'</li> <li>תותר גג בטון שטוח בחזית האחורית. תותר למקם עלו מזגנים, דוד שמש וקולטי שמש. דוד שמש וקולטי שמש יסתרו על ידי מעקה בנוי שגובהו לא יפחת מ 1,30 מ'</li> <li>תותר פתיחת פתח בתקרת קומה א. לצורך תחזוקת הגג.</li> <li>מיקומן של כל התוספת ראה נספח בינוי.</li> </ol>
ב	<p><b>אדריכלות</b></p> <p>- חומר גמר - טיח, שליכט צבעוני או כל חומר עמיד (חיפוי אבן, שיש וכו'....) או שילוב ביניהם</p>
ג	<p><b>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</b></p> <p>- תותר בניית גדר משולבת בחזית הקדמית בגובה מירבי עד 1.80 מ'. גובה גדר תמדד מהקירות פיתוח תומכים הגובלים עם דרך ציבורית. הגדר תבנה מחומרים עמידים, גדר בנויה בחלק התחתון וגדר מחומרים קלים מעלו.</p> <p>- תותר בניית גדר משולבת בחזית הצדדית (חזית דרום- מזרחית) בגובה מירבי עד 1.80 מ'... גובה גדר תמדד מפני הקרקע טבעי של המגרש. הגדר תבנה מחומרים עמידים, גדר בנויה בחלק התחתון עד- 1.00 מ' מעל פני הקרקע וגדר מחומרים קלים מעלו.</p> <p>- תותר בניית גדר בנוי בחזית האחורית עד לגובה מירבי של 2.40 מ' לפי היתר בניה מס' 2009-943</p> <p>- תותר בניית גדר בנוי בחזית צפון מערבית עד לגובה מירבי עד 1.80 מ'.</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)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	יעוד				
					סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת								
						שרות	עיקרי	גודל מגרש מוחלט						
קדמי (3)	אחורי (3)	צידי-ימני (3)	צידי-שמאלי (3)	מעל הכניסה הקובעת (2)	8.5	1	50 (2)	215	48 (1)	167	257	1	35A	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 לפי תכנית מאושרת 5/במ/272, ממ"ד עד- 18 מ"ר (לפי היתר מס' 943-2009), חניה עד-21 מ"ר, גגון עד-3 מ"ר.
- (2) תכסית יכול: 50% עבור שטח עיקרי + תוספת שטח שרות.
- (3) לפי מסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

## 6. הוראות נוספות

<b>6.1</b>	<b>תנאים בהליך הרישוי</b>
	<p>1. היתר בנייה יינתנו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.</p> <p>2. היתרי בניה יינתנו לאחר הריסתה בפועל של מבנים המסומנת להריסה בתשריט</p>
<b>6.2</b>	<b>פיקוד העורף</b>
	תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.
<b>6.3</b>	<b>חניה</b>
	החנייה תהיה בתחום המגרש על פי התקן בעת מתן היתרי בניה.
<b>6.4</b>	<b>חשמל</b>
	<p>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:</p> <p>קו חשמל מתח נמוך יהיה במרחק 3 מ' מתיל חיצוני ו- 3.5 מ' מציר הקו.</p> <p>קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו יהיה במרחק 5 מ' מתיל חיצוני ובמרחק 6 מ' מציר הקו.</p> <p>קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע) יהיה במרחק 20 מ' מציר הקו.</p> <p>קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע) יהיה במרחק 35 מ' מציר הקו.</p> <p>אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכלבים אלה.</p> <p>אין לחפור מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת חשמל.</p>
<b>6.5</b>	<b>תשתיות</b>
	<p>ביוב, ניקוז ואספקת מים, תקשרות וכד' יתוכננו ויבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס העיר באר שבע.</p> <p>יחול איסור בניה מעל לקווי תשתית וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י הבונה ועל חשבוננו, בתיאום עם הרשויות המוסמכות.</p>
<b>6.6</b>	
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

## 7. ביצוע התכנית

<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
	התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישור התכנית.