

הוראות התכנית

תכנית מס' 605-1006352

מגורים ברח' רות 26, 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' 54A המיועד לאזור מגורים א' ונמצא ברח' רות 26, שכונה נווה מנחם, בייש במגרש קיים בית מגורים חד-משפחתי עם קיר משותף בעל תוספת סטנדרטית לפי תוכנית מס' 5/במ/4/75 התוכנית המוצעת מאפשרת לבית מס' 26 הגדלת זכויות בנייה למתרה שטחים עיקריים ושטחי שירות, קביעת קווי בניין עבור שטחי שירות, שינוי תכנית מרבית ושינוי בינוי סטנדרטי והריסת מבנים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית מגורים ברח' רות 26, שכי' נווה מנחם, באר שבע

ומספר התכנית

מספר התכנית 605-1006352

1.2 שטח התכנית 0.274 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (19), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (9), 62 א (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	177612
קואורדינאטה Y	575404

1.5.2 תיאור מקום

רח' רות, שכ' נווה נוי, 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

שכונה

נווה נוי

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38171	מוסדר	חלק	34	

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 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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
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	מחייב רק לעניין מיקום התוספת	13: 31 28/10/2021	סבטלנה כזנלסון	04/08/2021		1: 250	מחייב חלקית	בינוי
לא		13: 31 28/10/2021	סבטלנה כזנלסון	04/08/2021		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



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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	מיכאל אנגלס			באר שבע	רות	26	052-2395658		
	פרטי	נטליה אנגלס			באר שבע	רות	26	052-2395658		

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
אדריכל	עורך ראשי	סבטלנה כצנלסון	7635024		באר שבע	גרינפלד	19	054-4530016		katsenelson.arch@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	לאה (זיאנה) בובליק	1110	נגב מדידות	באר שבע	עגנון	6	054-5237655		negev-medidot@walla.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

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

שינויים במגרש 54A המיועד למגורים א' ברח' רות 26, שכל נווה מנחם, באר שבע

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- הגדלת זכויות בנייה לפי סעיף 62 א (א) (1) (א) (1)
- שינוי בינוי סטנדרטי לפי סעיף 62 א(א)(5)
- קביעת קווי בנין לפי סעיף 62 א(א)(4)
- שינוי תכסית מרבית לפי סעיף 62 א (א) (9)
- הריסת מבנים לפי סעיף 62 א(א) (19)



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	54A
סימון בתשריט	יעוד
להריסה	מגורים א'
תאי שטח כפופים	יעוד
54A	מגורים א'

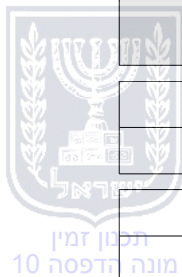
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	274	100
סה"כ	274	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	273.78	100
סה"כ	273.78	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>לבית קיים חד-משפחתי עם קיר משותף תותר:</p> <ol style="list-style-type: none"> הגדלת שטחי בניה בקומת קרקע וקומה א'. כמסומן בנספח בינוי. תוספת בנייה בקומה א', תותר שימוש בחלל גג רעפים - שטח בעליית הגג שגובהו פחות מ-2.20 מ' יחשב כשטח שרות. תותר פתיחת קוקייה בגג רעפים לאוורור והארת החדרים הפנימיים. בניית ממ"ד בקומת קרקע בחזית אחורית, שטח הממ"ד שמעל 13 מ"ר יחשב כשטח עיקרי. גובה הבניה לא יעלה על 2 קומות. תותר הקמת סככת חניה בגודל 19 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. תותר בניית מחסן נפרד מהבית בגודל הכולל עד 8.0 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 ופתחים יהיו לכיוון המגרש. תותר פתיחת פתחים לחזית קידמית וצד בקומת קרקע ובקומה א'. מיקומן של כל התוספת ראה נספח בינוי. לא תותר להשתמש בגג של ממ"ד לצורך מרפסת שמש.
ב	<p>אדריכלות</p> <ol style="list-style-type: none"> חומר גמר - טיח או כל חומר עמיד (חיפוי אבן וכו'...) או שילוב ביניהם. חומרי גמר של ממ"ד יהיו בהתאם לבית הקיים. הגג יהיה גג משופע למעט גג הממ"ד שיהיה גג בטון שטוח, ניקוז יהיה לכיוון המגרש.
ג	<p>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p> <p>תותר בניית גדר בחזית אחורית ובחזית צד בגובה מירבי של 1.80 מ' גובה גדר תמדד מפני הקרקע הטבעית של המגרש.</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	שימוש	יעוד				
					סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת									
						קדמי	אחורי	צידי- ימני	צידי- שמאלי	מעל הכניסה הקובעת	עיקרי	שרות	גודל מגרש מוחלט		
(3)	(3)	(3)	(3)	2	7.7	1	(2) 50	219	(1) 49	170	274	1	54A	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) שטחי שרות יכללו - (עבור סככת רכב 19 מ"ר, ממ"ד - 13 מ"ר, עלית גג-9 מ"ר, מחסן-8 מ"ר).

(2) תכסית יכלול: 50% עבור שטח עיקרי + תוספת שטח שרות.

(3) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים בהליך הרישוי
	1. היתר בנייה יינתנו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה. 2. היתרי בניה יינתנו 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 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.
6.5	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	
	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 5 שנים מיום אישורה.