

הוראות התכנית

תכנית מס' 605-0934497

מגורים ברח' יוכבד בת מרים 16 שכונת נווה מנחם באר שבע

מחוז

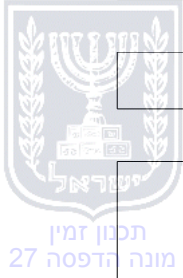
דרום

מרחב תכנון מקומי באר שבע

תכנית מתאר מקומית

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 מגורים מס' 240B המיועד למגורים א' ברח' יוכבד בת מרים 16, שכונת נווה מנחם, באר שבע.
במגרש קיים בית מגורים חד משפחתי עם קיר משותף בן שתי קומות בעל בינוי סטנדרטי לפי תכנית 5/במ/72. התכנית המוצעת מאפשרת:

1. הגדלת זכויות בנייה למטרות שטחים עיקריים בסה"כ של 28 מר ושטחי שירות בסה"כ של 20 מ"ר.
2. הגדלת תכסית קרקע מירבית.
3. קביעת קווי בניין.
4. שינוי בינוי סטנדרטי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מגורים ברח' יוכבד בת מרים 16 שכונת נווה מנחם באר שבע

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

605-0934497

מספר התכנית

0.250 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית 1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (16) 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

178050 קואורדינאטה X

575375 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שכונת נחל עשן, באר שבע

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה

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
38380	מוסדר	חלק	8	

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 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
26/01/2011	2244	6193	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 02 /5 /155. הוראות תכנית 02 /5 /155 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	155 /102 /02 /5
10/05/2006	3162	5526	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 10/209/03/5 ובאה במקומה בתחום הקו הכחול.	החלפה	10 /209 /03 /5
21/11/1991	841	3945	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 72/במ/5 לחול ממשיות לחול	שינוי	72 /במ /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			יאנה מנקין				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יאנה מנקין		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לגבי מיקום תוספות הבנייה	11: 51 27/03/2022	יאנה מנקין	27/03/2022	1		מחייב חלקית	בינוי
לא		08: 28 27/10/2022	יאנה מנקין	27/10/2022	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

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	יסמין תורגמן			באר שבע	יוכבד בת מרים	16	050-2812814		yampro2012@gmail.com
	פרטי	עודד תורגמן			באר שבע	יוכבד בת מרים	16	050-2812814		yampro2012@gmail.com

1.8.2 יזם

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	רמי אבו ריא	1251	חוצה הנגב בעמ	רהט	אל ספא	59	08-6652088		hotnegev@gmail.com

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

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 המצב הקיים ושינויים במגרש מגורים חד משפחתי עם קיר משותף מס' 240B ברחוב יוכבד בת מרים 16, שכי נווה מנחם, באר שבע.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

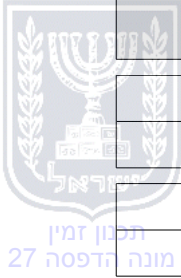
3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד		תאי שטח
מגורים א'		240B
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה 2	מגורים א'	240B

3.2 טבלת שטחים

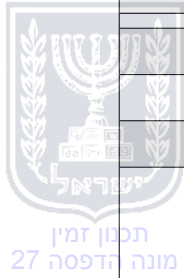
מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	250	אזור מגורים א'
100	250	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	250.34	מגורים א'
100	250.34	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	למגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בניוי</p> <p>בבית קיים בתא שטח 240B תותר:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תוספת בנייה עבור קומת קרקע וקומה א. 2. סגירה של הפטיו, הסגירה תבוצע מבנייה קונבנציונאלית- בטון. 3. הגג בהרחבה של קומה א' יהיה גג רעפים וניקוזו יהיה לכיוון המגרש. 4. בניית מחסן בשטח מרבי של עד 8 מ"ר בחזית האחורית, קו בניין אחורי לפחות 1.1 מ' וצדדי 0.0 מ' בהסכמת שכן גובל. <p>גובהו הפנימי לא יעלה על 2.20 מ , 2.5 מ' חיצוני, לא יותרו פתחים לכיוון השכן ושיפוע הגג וניקוזו יהיה לכיוון המגרש וע"פ מדיניות תכנית המתאר 155/102/03/5</p> <ol style="list-style-type: none"> 5. סככת רכב בשטח של עד 15 מ"ר , מיקום הסככה יהיה בחזית המגרש , הסככה תבנה ללא קירות ודלתות, שיפוע הקירווי וניקוזו יהיו לכיוון המגרש, תותר הקמת שער כניסה לחנייה, השער לא יפתח לכיוון המדרכה. 6. קביעת קווי בניין כמסומן בתשריט , לא תותר סגירה של סככה. 7. תותר בניית בריכת שחייה בחזית האחורית בקו בניין צדדי של לפחות 1.10 מ וקו בניין אחורי של לפחות 1.10 מ', כמסומן בתשריט. <p>חדר המכונות יהיה תת קרקעי בלבד. הבריכה תיועד לשימוש פרטי בלבד, לא יותרו שימושים מסחריים או ציבוריים בבריכה.</p> <ol style="list-style-type: none"> 8. מסמך הבינוי הוא מנחה ומחייב לגבי מיקום התוספות.
ב	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>גימור התוספות יהיה בהתאם לבית הקיים, יותר חיפוי טיח או כל חומר עמיד אחר או שילוב ביניהם. תותר שליכטה צבעונית</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)	תאי שטח	שימוש	יעוד
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
קדמי	מעל הכניסה הקובעת	2	1	57	183			250	240B	מגורים א'	מגורים א'	
אחורי	ציד-י ימני	(3)						148				
צדמי	ציד-י שמאלי	(3)						35 (1)				
(3)												

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) ממ"ד-12 מ"ר ת מחסן 8 מ"ר, חנייה מקורה-15 מ"ר.
- (2) עד 8.5 מ' לגג רעפים, עד 7.5 מ' לגג שטוח עד פני בטון של הגג. הגובה יימדד ממפלס 0.00 של הבית..
- (3) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים בהליך הרישוי
	1.היתרי בניה ינתנו על ידי הועדה המקומית על פי תכנית זו ולאחר אישורה. 2.תנאי להיתר בנייה יהיה הריסת המבנה המסומן בתשריט להריסה.
6.2	חניה
	החנייה תהיה בתחום המגרש על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.
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' מכבלים 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	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	
	הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

7. ביצוע התכנית

7.1	שלבי ביצוע
7.2	מימוש התכנית
	מיד לאחר קבלת היתרי בנייה ע"פ תכנית מוצעת זו.