

הוראות התכנית

תכנית מס' 605-1002898

מגורים ברח' מסקין אהרון 58, שכ' נווה מנחם, באר שבע

דרום

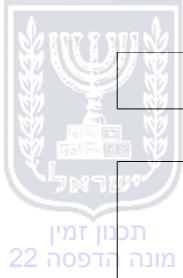
מחוז

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 מס' 26 המיועד למגורים א' ונמצא ברח' מסקין אהרון 58, שכל' נווה מנחם, באר שבע. במגרש קיים בית מגורים חד - משפחתי עם קיר משותף לפי תוכנית מס' 5/במ/72. התוכנית המוצעת באה לאפשר הגדלת שטחי בנייה בקומת קרקע ובקומה א', ע"י שינויים בזכויות בנייה ובהנחיות והגבלות בנייה ושינוי בינוי סטנדרטי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מגורים ברח' מסקין אהרון 58, שכל' נווה מנחם, באר שבע

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

1.1

605-1002898

מספר התכנית

0.249 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק
(א) 62 (א) 62 (19), (א) 62 (4), (א) 62 (5), (א) 62 (9), (א) 62
(א) 1 (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

177649

קואורדינאטה Y

575679

1.5.2 תיאור מקום

רח' מסקין אהרון 58, שכל' נווה מנחם, 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

שכונה

נווה מנחם

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38166	מוסדר	חלק	26	

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 22תכנון זמין
מונה הדפסה 22תכנון זמין
מונה הדפסה 22

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
72 / 5 במ' / 72	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5 / במ' / 72 ממשיכות לחול.	3945	841	21/11/1991
2 / 72 / 5 במ' / 72	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5 / במ' / 72 / 2 ממשיכות לחול.	4241	4731	21/08/1994
4 / 34 / 2	כפיפות	תכנית זו כפופה להוראות תכנית 2 / 34 / 4	0		



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				סבטלנה כצנלסון			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		סבטלנה כצנלסון		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 250		26/07/2021	סבטלנה כצנלסון	17: 20 08/12/2022		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		26/07/2021	סבטלנה כצנלסון	14: 48 06/12/2022		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

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	איגור גלפנד			באר שבע	מסקין אהרון	58	052-8727162		igor_ge@ga lileng.com
	פרטי	גוזל גלפנד			באר שבע	מסקין אהרון	58	052-8727162		igor_ge@ga lileng.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
	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- madidot@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

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשיכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

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

הגדלת שטחי בנייה ושינויים בהוראות בינוי במגרש 26, בשכונת נווה מנחם, באר שבע.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- הגדלת זכויות בנייה לפי סעיף 62 א (א) 1 (1) (א) (1)
- קביעת קווי בנין לפי סעיף 62 א (א) (4)
- שינוי תכנית מרבית לפי סעיף 62 א (א) (9)
- שינוי בינוי סטנדרטי לפי סעיף 62 א (א) (5)
- 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'	26	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	מגורים א'	26

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	249	100
סה"כ	249	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	249.76	100
סה"כ	249.76	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי לבית קיים חד-משפחתי עם קיר משותף תותר: - הגדלת שטחי בניה בקומת קרקע וקומה א'. כמסומן בנספח בינוי. - תוספת בנייה בקומה א' בחלל הגג הקיים. - בניית ממ"ד בקומת קרקע בקווי הבניין המסומנים בתשריט. שטח הממ"ד שמעל 13 מ"ר יחשב כשטח עיקרי. לא יותרו פתחים לכיוון השטח הציבורי. גג הממ"ד יהיה ללא שימוש, ניקוזו לכיוון המגרש. - גובה הבניה לא יעלה על 2 קומות. - תותר הקמת סככת חניה בגודל 18 מ"ר. הסככה תמוקם בקו בניין קדמי וצידי 0.0 מ' ותיבנה מקונסטרוקציה וקירוי קל ללא קירות, גובה פנימי לא יעלה מעל 2.20 מ'. תותר הקמת שער כניסה לחנייה שלא יפתח לכיוון הרחוב. שיפוע הקירוי וניקוזו יהיו לכיוון המגרש. - תותר בניית מחסן נפרד מהבית בגודל עד 6.0 מ"ר בקווי הבניין צדדי 1.10 מ' ואחורי 0.0 מ'. - יותר מחסן מחומרים קלים או מחסן בנוי. חיפוי המחסן יהיה מחומרי הגמר של המבנה העיקרי. לא יותר מחסן מאיסכורית. גובה המחסן לא יעלה על 2.20 מ' פנימי ו 2.50 מ' חיצוני. ניקוז הגג יהיה לכיוון המגרש. - תותר פתיחת פתחים בחזית קידמית, צדית ואחורית בקומת קרקע ובקומה א. תותר פתיחת קוקייה בגג רעפים לאוורור והארת חללים הפנימיים. - מיקומן של כל התוספת ראה נספח בינוי.
ב	אדריכלות - חומר גמר - טיח או כל חומר עמיד (חיפוי אבן וכו').... או שילוב ביניהם.
ג	גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה -תותר גדר בנויה עד 2.10 מ' ממפלס המדרכה הגובלת לפי פרט אחיד או גדר משולבת עד גובה 2.40 מ' (מסד בנוי וסבכה), היחס בין המסד לסבכה יקבע על ידי הועדה. הסבכה תעוצב בפרט אחיד לשביעת רצון של מהנדס הועדה, פרט הסבכה, שער הכניסה ושער הכניסה לחניה יהיה פרט אחיד, לא יותר שימוש בחומרים קלים, כגון: במבוק, יוטה, ברזנט, פלסטיק איסכורית וכד'. גובה הגדר הצדית או האחורית בין המגרשים לא תעלה מעל גובה הגדר בחזית המגרש.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	בניין / מקום	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)			תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
					גודל מגרש מוחלט	מעל הכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה			
						עיקרי	שרות								
מגורים א'	מגורים א'	26	1	250	163	39 (1)	202	(2)	1	(3)	2	ציד-י ימני	ציד-י שמאלי	אחורי	קדמי

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) בשטחי שרות ישמשו למחסן עד- 6 מ"ר, ממ"ד עד- 13 מ"ר, חניה עד-18 מ"ר, גגון 2 מ"ר.

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

(3) גובה המקסימלי עם גג רעפים 8.5 מ", הגובה יימדד ממפלס 0.00 של המבנה.

(4) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים בהליך הרישוי**

היתרי בניה יינתנו לאחר הריסתה בפועל של מבנים המסומנים להריסה בתשריט.

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 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.

6.5**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 חשבונו, בתיאום עם הרשויות המוסמכות.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע****7.2 מימוש התכנית**

תכנית זו תבוצע תוך 7 שנים מיום אישורה.