

הוראות התכנית

תכנית מס' 605-1100213

מגורים ברח' חנה 10, 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 מגרש מס' 87B המיועד לאזור מגורים א' ונמצא ברח' חנה 10, שכונה נווה מנחם, ב"ש. במגרש קיים בית מגורים חד-משפחתי עם קיר משותף בעל תוספת סטנדרטית לפי תוכנית מס' 5/במ/4/75. התוכנית המוצעת באה לאפשר הגדלת שטחי בנייה בקומת קרקע וקומה א'. ע"י שינויים בזכויות בנייה ובהנחיות והגבלות בנייה ושינוי בינוי סטנדרטי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית מגורים ברח' חנה 10, שכל' נווה מנחם, באר שבע.

ומספר התכנית

605-1100213

מספר התכנית

0.250 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

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) (4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (9), 62 א (א) (1) (א) (1)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי כן



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי באר שבע

177537 קואורדינאטה X

575204 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

ברח' חנה 10, 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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
באר שבע	חנה	10	

שכונה נווה מנחם

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38170	מוסדר	חלק	56	

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 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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 מחליפה את הוראות תכנית 5/ במ/ 75 ובאה במקומה	החלפה	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		14: 43 06/11/2022	סבטלנה כזנלסון	23/05/2022		1: 250	מחייב חלקית	בינוי
לא		09: 27 07/11/2022	סבטלנה כזנלסון	23/05/2022		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	דמיטרי שושקוב (1)			באר שבע	חנה	10	050-6210824		dmitriysh2002@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רח' חנה 10, שכל' נווה מנחם, באר שבע.

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
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

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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

הגדלת שטחי בנייה ושינויים בהוראות בינוי במגרש 87B.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת זכויות בנייה לפי סעיף 62א(א1)(1) (א) (1).
2. שינוי בינוי סטנדרטי לפי סעיף 62א(א)(5).
3. שינוי תכסית מרבית לפי סעיף 62 א (א) (9).
4. קביעת קווי בנין לממ"ד ולמחסן לפי סעיף 62 א(א)(4).



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים א'	87B	
סימון בתשריט להריסה	יעוד	תאי שטח כפופים
	מגורים א'	87B

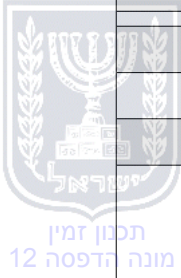
3.2 טבלת שטחים

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

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	248.75	100
סה"כ	248.75	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</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 בחלל גג יחשב כשטח שרות. תותר פתיחת חלונות בגג רעפים לאוורור והארת החדרים הפנימיים. בניית ממ"ד בקומת קרקע בחזית אחורית, שטח הממ"ד שמעל 13 מ"ר יחשב כשטח עיקרי. לא תותר להשתמש בגג של ממ"ד לצורך מרפסת שמש. גובה הבניה לא יעלה על 2 קומות. תותר הקמת סככת חניה כפולה בגודל 30 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 בקווי הבניין כמסומן בתשריט. המחסן יהיה עשוי מחומרים קלים או מחסן בנוי 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. סטייה מקו בנין אחורי 2.7 מ', שלא לבניית הממ"ד, תחשב סטייה ניכרת.
ב	<p>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</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.</p> <p>- תותר בניית גדר צדדית ואחורית בגובה מירבי עד 1.80 מ'. גובה גדר תמדד מפני הקרקע טבעי של המגרש. הגדר תבנה מחומרים עמידים.</p>
ג	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>גימור המבנה יהיה טיח או כל חומר עמיד(חיפוי אבן, וכו'..) או שילוב ביניהם על פי אישור מהנדסת הועדה המקומית</p> <p>גג יהיה גג רעפים וגג בטון שטוח מעל הממ"ד.</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						
						שרות						עיקרי
קדמי	אחורי	צידדי-שמאלי	צידדי-ימני	מעל הכניסה הקובעת	241	165	250	1	87B	מגורים א'	מגורים א'	
(3)	(3)	(3)	(3)	2	(2) 71	(1) 76						

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 8 מ"ר, ממ"ד עד 13 מ"ר, חניה כפולה עד 30 מ"ר, עלית גג עד 25 מ"ר.
- (2) תכסית יכול: 50% עבור שטח עיקרי + 21% תוספת שטח שרות.
- (3) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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 הריסתה בפועל של מבנים המסומנת להריסה בתשריט.
3. היתר לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.

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 העירוני התקף 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 חימוני ו- 3.5 מ' מציר הקו.

קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו יהיה במרחק 5 מ' מתיל חימוני 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.