

הוראות התכנית

תכנית מס' 605-1075126

מגורים ברח' מסקין אהרון 69, במגרש 537, 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

התכנית מטפלת במגרש מס' 537 לבניה רוויה ברח' אהרון מסקין 69, שכל נווה מנחם, באר שבע. במגרש ממוקמים 6 בניינים. התכנית המוצעת מטפלת בדירת דופלקס מס' 7 בבניין מס' 69 המסומן בסימן הנחיות מיוחדות. התכנית מאפשרת הגדלת שטח הקומה העליונה ללא שינוי בצורת הגג הקיימת, הפיכת הגג הקיים למרפסת ללא שינוי בחזות המבנה הקיים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מגורים ברח' מסקין אהרון 69, במגרש 537, שכל' נווה מנחם, באר שבע	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
605-1075126	מספר התכנית	
4.781 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מפורטת	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מקומית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
62 א (א) (5), 62 א (ג)	לפי סעיף בחוק	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	באר שבע
קואורדינאטה X	177529
קואורדינאטה Y	575711

1.5.2 תיאור מקום

רח' מסקין אהרון 69, דירה 7, 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	מסקין אהרון	69	

שכונה נווה מנחם

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100621	מוסדר	חלק	7	

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 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
2038 / מק / 5	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5 / מק / 2038 ממשיכות לחול.	4937			30/11/2000
72 / במ / 5	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5 / במ / 72 ממשיכות לחול.	3945	841		21/11/1991
605-0230581	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 605-0230581 ממשיכות לחול.	7278	7565		06/06/2016
31 / 209 / 03 / 5	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5 / 03 / 209 / 31 ממשיכות לחול.	6928	1441		01/12/2014



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: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לעניין מיקום התוספות	17: 44 20/04/2023	סבטלנה כזנלסון	01/03/2022		1: 500	מחייב חלקית	בינוי
לא		17: 45 20/04/2023	סבטלנה כזנלסון	01/03/2022		1: 500	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 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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	ויקטור פופ (1)			באר שבע	מסקין אהרון	69	050-6989847		
	פרטי	לריסה פופ (1)			באר שבע	מסקין אהרון	69	050-6989847		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רח' מסקין אהרון 69, דירה 7, שכי 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
אדכלית	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 ב	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.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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

הגדלת שטח של קומה עליונה והקמת מרפסת מעל הגג הקיים בדירת דופלקס מס' 7 בבניין מס' 69 רח' מסקין אהרון במגרש 537.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- הגדלת זכויות בנייה הכוללים המותרים במגרש לפי סעיף 62א(ג) 4.2.20.2 לפי תכנית מתאר כוללנית
- שינוי בינוי סטנדרטי לפי סעיף 62א(א)(5)



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

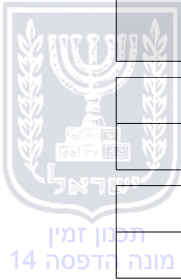
3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	537
סימון בתשריט	יעוד
הנחיות מיוחדות	מגורים ב'
תאי שטח כפופים	יעוד
537	מגורים ב'

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	4,781	אזור מגורים ג
100	4,781	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	4,780.94	מגורים ב'
100	4,780.94	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>סימון מהתשריט: הנחיות מיוחדות</p> <p>לדירה 69/7 במגרש 537 תותר:</p> <ul style="list-style-type: none"> - הגדלת זכויות בניה בקומה העליונה של הדופלקס על חשבון הגג הקיים. - תותר הפיכת הגג הקיים של קומה העליונה של דירת דופלקס 69/7 למרפסת. - יותר ניצול שטחים מתחת למדרגות ומתחת לגג רעפים הקיים. השטח שגובהו פחות מ- 2.20 מ' יחשב כשטח שרות. - גג התוספת יהיה גג בטון שטוח. - שינויים בדירת הדופלקס לא ייפגעו במתקנים ההנדסיים הקיימים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד				
				סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת									
					שרות						עיקרי			
קדמי (3)	אחורי (3)	צידי- שמאלי (3)	צידי- ימני (3)	מעל הכניסה הקובעת 5	18	48	4896.16	(2) 1172.6	3724.56 (1)	4781	כל הדירות במגרש	537	מגורים	מגורים ב'

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) הוספת 13 מ"ר עבור דירה מס' 7, בית מס' 69. שאר הדירות במגרש נשארות ללא שינוי לפי התכניות המאושרות הקודמות..
- (2) הוספת 12 מ"ר עבור דירה מס' 7, בית מס' 69, שאר הדירות במגרש נשארות ללא שינוי לפי התכניות המאושרות הקודמות..
- (3) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים בהליך הרישוי

היתרי בניה יינתנו על ידי הועדה המקומית על פי תכנית זו ולאחר אישורה.

6.2 תשתיות

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 5 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14