

הוראות התכנית

תכנית מס' 605-1173350

מגורים ברח' חנה רובינא 28 שכונת נווה מנחם באר שבע

דרום

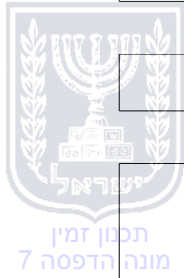
מחוז

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' 149A המיועד לאזור מגורים א' ונמצא ברח' חנה רובינא 28 שכונת נווה מנחם באר שבע.

במגרש קיים בית מגורים חד-משפחתי עם קיר משותף.
התכנית המוצעת מאפשרת במגרש מס' 149A שינויים הבאים:
-הגדלת שטחים עיקריים ושטח שרות.
-שינוי בינוי סטנדרטי.
-הגדלת תכסית קרקע מירבית.
-קביעת קווי בנין.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מגורים ברח' חנה רובינא 28 שכונת נווה מנחם באר שבע

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

1.1

605-1173350

מספר התכנית

0.254 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

א62 (א) (19), א62 (א) (4), א62 (א) (5), א62 (א) (9), א62 (א) (1) (1) (1)

לפי סעיף בחוק

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

177991

קואורדינאטה Y

575457

1.5.2 תיאור מקום

ברח' חנה רובינא 28 שכונת נווה מנחם באר שבע

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

באר שבע - חלק מתחום הרשות:

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
38378	מוסדר	חלק	91	

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



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
155 / 102 / 02 / 5	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5 / 02 / 102 / 155. הוראות תכנית 5 / 02 / 102 / 155 תחולנה על תכנית זו.	6193	2244		26/01/2011
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



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				רינה ויגדר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		רינה ויגדר		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 250		05/08/2023	אנדראה סוסנקה	13: 49 06/08/2023		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		12/01/2023	רינה ויגדר	15: 04 13/01/2023		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	גלינה אוחלוב			באר שבע	רובינא חנה	28	054-6557838		ukhlov@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
	עורך ראשי	רינה ויגדר	45575		באר שבע	סרלין יוסף	32	050-7218283		rinavig@gmail.com
	מודד	ג'אנה בובליק	1110		באר שבע	עגנון	6	054-5237655		negev_medidot@walla.co.il
אדריכל	אדריכל	אנדראה סוסנקה	35143332		באר שבע	רובין ראובן	1			asosenke@gmail.com

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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 בזכויות ומגבלות בניה במגרש 149A רח' חנה רובינא 28 שכונה נווה מנחם באר שבע.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת סה"כ השטח המותר לבנייה לפי סעיף 62א (א) (1) (א) (1).
2. שינוי הבינוי הסטנדרטי לפי סעיף 62א (א) (5).
3. הגדלת תכסית קרקע מרבית לפי סעיף 62א (א) (9).
4. שינוי וקביעת קווי בניין לפי סעיף 62א (א) (4).



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד		תאי שטח
מגורים א'		149A
סימון בתשריט		יעוד
מבנה להריסה 2		מגורים א'
		תאי שטח כפופים
		149A

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

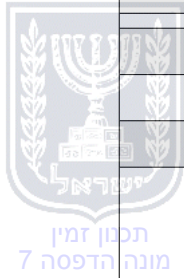
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	254	100
סה"כ	254	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	253.73	100
סה"כ	253.73	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי בית קיים חד-משפחתי עם קיר משותף תותר : 1. תוספת בנייה בקומת קרקע ובקומה א', ניתן לבנות מרפסת בקומה א' על תוספת של קומת קרקע . 2. ניתן לבנות מחסן בשטח עד 4 מ"ר בקווי הבנין של הבית. המחסן יהיה בנוי מחומרי גמר של המבנה העיקרי או עשוי מחומרים קלים (מחסון קנוי) . גובה המחסן לא יעלה על 2.20 מ' פנימי ו- 2.90 מ' חיצוני. ניקוז הגג יהיה לכיוון המגרש. 3. ניתן לבנות חניה מקורה בשטח של עד 21 מ"ר. החניה תהיה מקורה בקירוי קל עם גובה משתנה בין 2.3 מ' ל- 3.1 מ', ללא קירות. ניקוז גג החניה יהיה לתוך תחומי המגרש. תותר בניית שער כניסה לחנייה. השער לא יפתח לכיוון המדרכה. 6. ניתן לבנות גדר קדמית, צדדית ואחורית בנוייה או גדר משולבת (קיר בנוי וסבכה) בגובה כולל של 1.80 מ' מדוד מהחצר הפנימית ועד 2.20 מ' מדוד ממפלס המדרכה הגובלת במגרש. הסבכה תהיה מחומר עמיד . 9. מיקומן של כל התוספות ראה נספח בינוי
ב	עיצוב אדריכלי 1. התוספות ייבנו מחומרים קשיחים 2. חומר גמר של תוספות - טיח או כל חומר עמיד (חיפוי אבן וכו') או שילוב ביניהם. 3. הגג יהיה גג משופע או שטוח. יותרו מרפסות שמש בתחום קווי הבניין.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
									מעל הכניסה הקובעת	קדמי	אחורי	צידו- שמאלי
		גודל מגרש מוחלט	עיקרי									
מגורים א'	254	140	32 (1)	68	42	1	8.5	2	(2)	(2)	(2)	(2)

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) סככת רכב 21 מ"ר, מחסן 4 מ"ר, ממ"ד 7 מ"ר.

(2) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

6. הוראות נוספות**6.1****חניה**

החנייה תהיה בתחום המגרש על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.

6.2**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.

6.3**תשתיות**

ביוב, ניקוז ואספקת מים, מים תקשורת 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.

6.4**תנאים למתן היתרי בניה**

א. היתרי בניה ינתנו על ידי הועדה המקומית על פי תכנית זו ולאחר אישורה. ב. תנאי להיתר בניה יהיה הריסת מבנים קיימים המסומנים בתשריט להריסה.

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

זמן משוער לביצוע התכנית - מידי