

הוראות התכנית

תכנית מס' 605-1085810

מגורים ברח' מסקין אהרון 75, שכ' נווה מנחם, באר שבע

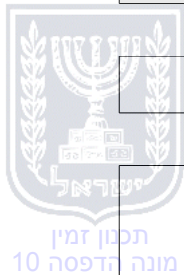
מחוז

דרום

מרחב תכנון מקומי באר שבע

סוג תכנית
תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/6005222918/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית מטפלת במגרש מסי 537 לבניה רוויה ברח' אהרון מסקין 75, שכ' נווה מנחם, באר שבע במגרש ממוקמים 6 בניינים.

התכנית המוצעת מטפלת בדירה מסי 7 בבניין מסי 75 המסומן בסימן הנחיות מיוחדות ומאפשרת הפיכת עליית הגג לקומה נוספת והפיכת הדירה לדירת דופלקס ללא שינוי בצורת הגג הקיימת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מגורים ברח' מסקין אהרון 75, שכ' נווה מנחם, באר שבע

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 605-1085810

1.2 שטח התכנית 4.781 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (5), 62א (ג)

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	177529
קואורדינאטה Y	575711

1.5.2 תיאור מקום

ברח' מסקין אהרון 75, שכ' 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	75	

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 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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
<u>2038 / 5 / מק</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5 / מק / 2038 ממשיכות לחול.	4937			30/11/2000
<u>31 / 209 / 03 / 5</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5 / 03 / 209 / 31 ממשיכות לחול.	6928	1441		01/12/2014
<u>605-0230581</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 605-0230581 ממשיכות לחול.	7278	7565		06/06/2016
<u>605-1075126</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 605-1075126 ממשיכות לחול.	11743	749		29/10/2023
<u>72 / 5 / במ</u>	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

1.7.1 רשימת מסמכים בתכנית

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב					סבטלנה כצנלסון		כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	תשריט מצב מוצע	1: 500	1		סבטלנה כצנלסון		לא
בינוי ופיתוח	מחייב חלקית	מחייב לעניין מיקום התוספות	1: 250		31/03/2022	סבטלנה כצנלסון	16: 19 08/10/2023	לא

כל מסמכי התכנית שהם מסמכים מחייבים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים. מסמך שהוא מסמך מחייב לעניין מסוים, יראו בו כמסמך רקע לגבי יתר העניינים המפורטים בו.

1.7.2 רשימת מסמכי רקע לתכנית

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
מצב מאושר	רקע		1: 500		31/03/2022	סבטלנה כצנלסון	15: 32 08/10/2023	לא

מסמכי התכנית שהם מסמכי רקע אינם מחייבים או מנחים והם נועדו לצורך מתן מידע והצגת הרקע לתכנית.

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	אינסה אלחזון			באר שבע	שד רגר יצחק	55	054-2006447		alhazone@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
אדריכל	עורך ראשי	סבטלנה כצנלסון	7635024		באר שבע	גרינפלד	19	054-4530016		katsenelson.arch@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	לאה(ז'אנה) בובליק	1110	נגב מדידות	באר שבע	עגנון	6	054-5237655		negev-madidot@walla.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 ג	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.



2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

הגדלת השטח המותר לבניה במגרש מס' 537 ברח' מסקין אהרון בנין מס' 75 דירה מס' 7 ע"י הפיכת חלל הגג לקומה נוספת והפיכת דירה מס' 7 לדירת דופלקס.

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)



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'

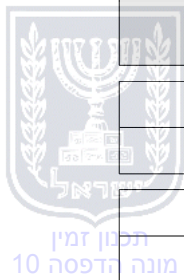
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
איזור מגורים ג	4,781	100
סה"כ	4,781	100

מצב מוצע

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



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	בינוי
	<p>לדירה 75/7 במגרש 537 תותר:</p> <ul style="list-style-type: none"> -הגדלת זכויות בניה- ניצול חלל גג שלא בשימוש, הקיים מעל הדירה והפיכתו למגורים והקמת דירת דופלקס. - צורת הגג לא תשתנה עקב ניצול חלל עליית הגג ולא ייפגעו המתקנים ההנדסיים הקיימים - יובטח פתרון אור ואוורור בעליית הגג. תותר פתיחת חלונות במישור הגג העליון ללא שינוי בצורת הגג הקיים. - הקשר בין קומות הדופלקס יהיה במדרגות פנימיות בלבד. - תותר פתיחת ויטרינה יציאה למרפסת מהסלון ומהמטבח בקומה הרביעית. - חלל שגובהו מ-2.20 מ' עד-1.80 מ' יחשב כשטח שרות. חלל שגובהו פחות מ-1.80 מ' לא יחושב במכלול שטחים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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
קדמי	אחורי	ציד-י-שמאלי	ציד-י-ימני				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה					
				שרות	עיקרי	גודל מגרש מוחלט							
(3)	(3)	(3)	(3)	5	18	48	4975.16	1190.6 (2)	3784.56 (1)	4781	1	537	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 60 מ"ר עבור דירה מס' 7, בית מס' 75. שאר הדירות במגרש נשארות ללא שינוי לפי התכנית המאושרות הקודמות.
- (2) הוספת 18 מ"ר עבור דירה מס' 7, בית מס' 75, שאר הדירות במגרש נשארות ללא שינוי לפי התכנית המאושרות הקודמות.
- (3) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

6. הוראות נוספות

6.1 הוראות תכנוניות

6.1.1 תשתיות

יחול איסור בניה מעל לקווי תשתית וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י הבונה ועל חשבונו, בתיאום עם הרשויות המוסמכות.

6.2

6.2.1 תנאים למתן היתרי בניה

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

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

עד 5 שנים מיום אישורה של תכנית זו.

