

הוראות התכנית

תכנית מס' 605-1307800

מגורים ברח' צפורה 19, שכ' נווה מנחם - באר שבע

מחוז דרום

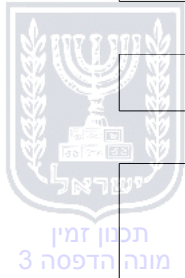
מרחב תכנון מקומי

באר שבע

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/6005363030/310>

דברי הסבר לתכנית

תכנית מפורטת במגרש מגורים א' במגרש 73B בשכונת נווה מנחם, רחוב צפורה 19, באר שבע. התוכנית המוצעת באה לאפשר הגדלת שטחי בניה לשטח עיקרי, שינוי קווי בניין, הוספת שטח שרות לממ"ד, הגדלת תכסית קרקע ושינוי בהוראות בינוי.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
מספר התכנית	605-1307800	
שטח התכנית	0.355 דונם	1.2
סוג התכנית	תכנית מפורטת	1.4
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן	
ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית	
לפי סעיף בחוק	א62 (א) (4), א62 (א) (5), א62 (א) (9), א62 (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

177414

קואורדינאטה Y

575289

1.5.2 תיאור מקום

רח' צפורה 19, שכ' נווה מנחם, באר-שבע.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

באר שבע - חלק מתחום הרשות: באר שבע

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
באר שבע	צפורה	19	

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	21	

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
<u>75 / במ / 5</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 5 / במ / 75 ובאה במקומה.	3953	1046		12/12/1991
<u>4 / במ / 75 / 5</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 5 / במ / 75 / 4 ובאה במקומה.	4241	4732		21/08/1994



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					אופיר קדוסי		כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	תשריט מצב מוצע	1: 250	1		אופיר קדוסי		לא
בינוי	מחייב חלקית		1: 100	1	21/03/2024	מיכאל בן ציון	13: 12 21/03/2024	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: 250	1	12/02/2024	אופיר קדוסי	10: 05 12/02/2024	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	אנה גריבנב			באר שבע	צפורה	19	054-8040029		dr.griv@gmail.com
	פרטי	ולדימיר גריבנב			באר שבע	צפורה	19	054-8040029		dr.griv@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	אופיר קדוסי	29893902	קדוסי אופיר אדריכלות והנדסה	אופקים	הר רתמים	24	050-7766588		kadoosiarch@gmail.com
	אדריכל	מיכאל בן ציון	38253		נתיבות	רבי עקיבא	9	050-3951952		benchin2222@gmail.com
	מודד	לאוניד צ'רניאק	826	מגה מדידות	באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-6286074		mega@mega-surv.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

הגדלת שטחי בניה ושינויים בהוראות בינוי במגרש 73B

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת שטחי בניה עפ"י סעיף 62א (ג) - 4.2.20.2 מתוך תוכנית המתאר הכוללנית.
2. שינוי וקביעת קווי בניין עפ"י סעיף 62א (א)(4)
3. שינוי הוראות בינוי עפ"י סעיף 62א (א)(5)
4. הגדלת תכסית קרקע עפ"י סעיף 62א (א)(9)



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	73B

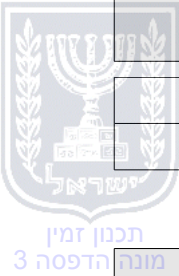
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	355	100
סה"כ	355	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	355.46	100
סה"כ	355.46	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	בינוי לבית קיים חד-משפחתי עם קיר משותף : 1. תותר תוספת בניה בקומת קרקע ובקומה א' למטרה עיקרית. 2. תותר תוספת בניה בחזית צדדית ואחורית עבור ממ"ד ומחסן בהתאם לקווי בניין כמסומן בתשריט. 3. גימור התוספות יהיו בהתאם לבית הקיים, טיח או שליכטה צבעונית. 4. גג התוספת יהיה בטון שטוח או רעפים, שיפוע הגג וניקוזו יהיה לכיוון המגרש. 5. תותר הקמת סככת רכב מחומרים קלים בחזית המגרש, גובה החניה יהיה 2.20 מ' ללא קירות בקווי בניין קדמי וצדדי 0.0 מ' , שיפוע הקירוי וניקוזו יהיו לכיוון המגרש. תתאפשר בניית שער כניסה לחניה, השער לא יפתח לכיוון המדרכה, בניית הסככה תבנה מקונסטרוקציה וקירוי קל ללא קירות. 6. תותר הקמת מחסן בנוי בגודל עד 8 מ"ר בקווי הבניין צדדי ואחורי 0.0 מ' , המחסן יהיה בנוי מחומרי גמר של המבנה העיקרי , ניקוז הגג יהיה לכיוון המגרש. 7. גדר בנויה בין השכנים עד גובה 1.80 מ' בחיפוי טיח ועד 2.20 מ' מדוד ממפלס המדרכה הגובלת בחזית המגרש. 8. בקו בניין קדמי עילי ניתן לבנות מצללות מחומרים קלים כגון עץ או מתכת או אלומיניום שאר המגרש יהיה בהתאם לתקנות התקפות לעת הוצאת היתר הבניה לעניין זה. 9. לא יותרו פתחים לכיוון השכן. 10. במקרה של גג בטון שטוח קולטי השמש ודודי המים יהיו מוסתרים, לשביעות רצון הוועדה המקומית, בגג רעפים דודי מים בחזית קדמית יהיו מוסתרים. 11. התוספות ייבנו מחומרים קשיחים. 12. הגג יהיה גג משופע או שטוח. יותרו מרפסות שמש בתחום קווי הבניין.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	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)				
				גודל מגרש מוחלט	מעל הכניסה הקובעת							סה"כ שטחי בניה				
			עיקרי		שרות											
מגורים א'	מגורים	73B	355	213	38	251	70.7	60	1	8.5	2	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) ממ"ד - 15.0 מ"ר, מחסן - 8.0 מ"ר, סככת חניה - 15.0 מ"ר.

(2) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 3



תכנון זמין
מונה הדפסה 3

6. הוראות נוספות**6.1 הוראות תכנוניות****6.1.1 חניה**

החניה תהיה בתחום המגרש.

6.2 תנאים בהליך הרשוי והביצוע**6.2.1 תנאים בהליך הרישוי**

- א. היתרי בניה ינתנו על ידי הועדה המקומית על פי תוכנית זו ולאחר אישורה.
- ב. היתרי תוספת הבניה מותנים בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראת תקן ישראלי ת"י 413
- ג. בקשה להיתר בניה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוי הפסולת לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין.

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

מיידי לאחר אישורה.