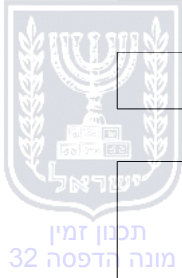


הוראות התכנית

תכנית מס' 605-0278978

מגורים ברחוב קלצ'קין 18, 20, שכ' נווה מנחם באר שבע



מחוז	דרום
סוג תכנית	מרחב תכנון מקומי באר שבע
	תכנית מפורטת

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד האוצר - מחוז דרום
הוועדה המחוזית החליטה ביום:
08/12/2019

להפקיד את התכנית
15/01/2020

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



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 שני מגרשים המיועדים לאזור מגורים א' ונמצאים ברח' קלצ'קין 18, 20, שכל נווה מנחם, באר שבע.

במגרשים קיימים מבני מגורים חד משפחתיים עם קיר משותף לפי תכנית מס' 5/במ/2/72. במגרש מס' 200A פועל בשימוש חורג ממגורים, פעוטון, (כ- 25 עד 30 ילדים) שנים רבות ומשרת את תושבי השכונה והסביבה לפי ביקוש לגני ילדים באזור הנ"ל.

התכנית המוצעת באה לאפשר:

התכנית מוסיפה שטחי בניה בשני המגרשים ומאפשרת תוספת שימוש של גן ילדים ו/או פעוטון במגרש 200A.



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מגורים ברחוב קלצ'קין 18, 20, שכי נווה מנחם באר שבע



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

605-0278978

0.557 דונם

תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית
להפקיד את התכנית

לי"ר

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה

לא

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית

1.2 שטח התכנית

1.4 סיווג התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי
 באר שבע
 קואורדינאטה X 178241
 קואורדינאטה Y 575399

1.5.2 תיאור מקום

רח' קלצ'קין 18-20 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	קלצ'קין רפאל		

שכונה נווה מנחם

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38162	מוסדר	חלק	79	
38163	מוסדר	חלק	51	

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 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
21/11/1991	841	3945	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5/ במ/ 72. הוראות תכנית 5/ במ/ 72 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	72 / במ/ 5
21/08/1994	4731	4241	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5/ במ/ 72 ממשיכות לחול	שינוי	2 / במ/ 72 / 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			יהודה חורחה ליכט				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יהודה חורחה ליכט		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		11: 29 11/11/2019	יהודה חורחה ליכט	06/11/2019	1	1: 250	מחייב	בינוי
לא		11: 11 09/07/2019	יהודה חורחה ליכט	09/07/2019	1	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	אלקסנדר גולקו			באר שבע	קלצ'קין רפאל (1)		08-6431241		
	פרטי	לריסה גולקו			באר שבע	קלצ'קין רפאל (1)		08-6431241		
	פרטי	נטלי סבג			באר שבע	קלצ'קין רפאל (1)	20		08-6103614	
	פרטי	אורה צ'רניאק			באר שבע	קלצ'קין רפאל (2)		08-6431241		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: קלצ'קין 20.

(2) כתובת: קלצ'קין 18.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	נטלי סבג			באר שבע	קלצ'קין רפאל (1)	20		08-6103614	

(1) כתובת: קלצ'קין רפאל 20.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	יהודה חורחה ליכט	38691	יהודה ליכט- אדריכל	באר שבע	צפת (1)	2			jorgelicht1513@gmail.com
מהנדס	מודד	אנדריי ריבינסקי	1110	נגב מדידות	באר שבע	(2)	36		08-6441170	negev_medidot@walla.com

(1) כתובת: צפת 2/24 באר שבע.

(2) כתובת: עגנון 36.



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

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

שינוי זכויות הבניה בשני המגרשים, שינוי קו בניין קדמי ותוספת שימוש גן ילדים ו/או פעוטון במגרש 200A

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד קרקע ממגורים ל- מגורים ומבנים למוסדות ציבור.
2. תוספת שימוש לגן ילדים ו/או פעוטון במגרש 200A
3. קביעת זכויות ומגבלות בניה.
4. קביעת תנאים למתן היתרי בניה



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	199B
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	200A

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	200A
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	199B
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	200A
מבנה להריסה	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	200A
מבנה להריסה 2	מגורים א'	199B

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	556.94	100
סה"כ	556.94	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	305.05	54.77
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	251.89	45.23
סה"כ	556.94	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>למבנה קיים חד משפחתי תותר:</p> <p>במגרש 199B</p> <p>1. הריסת המיגונית העומדת מחוץ לקו בניין והקמת ממ"ד תיקני כמסומן בנספח בינוי.</p> <p>2. בניית מחסן בשטח עד 8 מ"ר בקווי בנין אחורי 0.0 מ' עם קיר אטום לכיוון השכן וצדדי 1.1 מ' לכיוון שביל ציבורי. המחסן יהיה בנוי מחומרי גמר של המבנה העיקרי או עשוי מחומרים קלים (מחסן קנוי). גובה המחסן לא יעלה על 2.20 מ' פנימי ו- 2.50 מ' חיצוני. ניקוז הגג יהיה לכיוון המגרש.</p> <p>3. בניית חניה מקורה בנויה בשטח עד 15 מ"ר כמסומן בתשריט. החניה תהיה בנויה מחומרים קלים ומקורה בקירוי קל ללא קירות, גובה פנימי לא יעלה מעל 2.20 מ' ושיפוע הקירוי וניקוז יהיה לכיוון המגרש. תותר הקמת שער כניסה לחניה שלא יפתח לכיוון הרחוב.</p> <p>4. בקשות להיתרי בניה מתוקף תכנית זו תכלולנה התייחסות להיבטים של בניה ירוקה כגון: שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה.. בידוד המעטפת, תאורה טבעית, אוורור וכדו'), מחזוריות פסולת, שימור וחיסכון במשאבי מים וקרקע וכיוצא בזה, עפ"י הנחיות התקפות לאותה עת.</p>
4.2	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	גן ילדים ו/או פעוטון עד 30 ילדים
4.2.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>למבנה קיים חד משפחתי תותר:</p> <p>במגרש 200A</p> <p>1. גן ילדים ו/או פעוטון עד 30 ילדים</p> <p>2. הריסת המיגונית העומדת מחוץ לקו בניין והקמת ממ"ד תיקני כמסומן בנספח בינוי.</p> <p>3. בניית מחסן בשטח עד 8 מ"ר בקווי בנין אחורי 0.0 מ' עם קיר אטום לכיוון השכן וצדדי 1.1 מ' לכיוון שביל ציבורי. המחסן יהיה בנוי מחומרי גמר של המבנה העיקרי או עשוי מחומרים קלים (מחסן קנוי). גובה המחסן לא יעלה על 2.20 מ' פנימי ו- 2.50 מ' חיצוני. ניקוז הגג יהיה לכיוון המגרש.</p>



מגורים ומבנים ומוסדות ציבור

4.2

4. בניית חניה מקורה בנויה בשטח עד 15 מ"ר כמסומן בתשריט. החניה תהיה בנויה מחומרים קלים ומקורה בקירוי קל ללא קירות, גובה פנימי לא יעלה מעל 2.20 מ' ושיפוע הקירוי וניקוז יהיה לכיוון המגרש. תותר הקמת שער כניסה לחניה שלא יפתח לכיוון הרחוב.

5. בקשות להיתרי בניה מתוקף תכנית זו תכלולנה התייחסות להיבטים של בניה ירוקה כגון: שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה.. בידוד המעטפת, תאורה טבעית, אורור וכדו'), מחזור פסולת, שימור וחיסכון במשאבי מים וקרקע וכיוצא מזה, עפ"י הנחיות התקפות לאותה עת. עיצוב אדריכלי
גג של ממ"ד יהיה גג בטון שטוח ללא שימוש, ניקוזו וחלון יהיו לכיוון המגרש.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
קדמי	2	8.5	1	60	186.35			35 (1)	151.35	305.05	199B	מגורים א'
אחורי	2	8.5	(5)	60	143.85 (5)			40.2 (4)	103.65 (3)	255.01	200A	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
קדמי	2	8.5	1	60	61.65				61.65 (6)	255.01	200A	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור

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

הערה ברמת הטבלה:

תותר המרת זכויות הבניה משימוש " גן ילדים/פעוטון " ל " מגורים " מבלי שהדבר יהווה סטייה נכרת מהתכנית

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 12 מ"ר ממ"ד, 8 מ"ר מחסן ו- 15 מ"ר חניה מקורה..

(2) כמסומן בתשריט.

(3) בקומות קרקע, גן ילדים ו/או פעוטון.

(4) 15 מ"ר חניה מקורה, 17.20 מ"ר מקלט לפי היתר ו- 8 מ"ר מחסן..

(5) בקומת קרקע.

(6) קומה עליונה.

(7) כולל קומת קרקע.

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

1. היתר הבניה תינתן ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.
2. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה הריסת המבנים המסומן בתכנית להריסה.
3. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה חוות דעת של משרד כיבוי אש.
4. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה חוות דעת של יועץ נגישות.
5. תנאי להוצאת היתר בניה הכולל שטח גן ילדים יעבור לחוות דעת משרד הבריאות.
6. היתר לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413



6.2

חניה

החניה תתוכנן בתחום המגרש ועפ"י תקן חניה התקף בעת מתן היתר בניה

6.3

חשמל

כל מערכת התשתית תתואם עם הרשויות המוסמכות.
 חשמל:
 הוראות בינוי ופיתוח
 רשת הספקת החשמל תהיה עפ"י דרישות חברת החשמל. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי החשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.

סוג קו החשמל	מרחק מתיל חיצוני מרחק מציר הקו
קו חשמל מתח נמוך 3 מ' 3.50 מ'	
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו 5 מ' 6.00 מ'	
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)	20.00 מ'
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)	35.00 מ'

אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל, מחוז הדרום. אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלה לאחר קבלת אישור מהגורמים המוסמכים בחברת החשמל וברשויות המוסמכות על פי כל דין.



6.4

היטל השבחה

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק

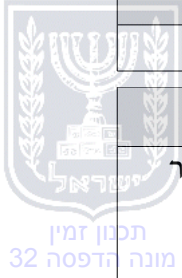
6.5

שמירה על עצים בוגרים

במגרש 200A קיימים 2 עצים בוגרים המסומנים בתשריט. עצים אלה מיועדים לשימור, כולל העתקת עץ אחד למקום מתאים במגרש.



6.5	שמירה על עצים בוגרים
	במגרש 199B קיימים 5 עצים בוגרים המסומנים בתשריט. עצים אלה מיועדים לשימור.
6.6	פיקוד העורף
	תנאי להוצאת היתר בניה יהיה - אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש
6.7	תשתיות
	ביוב, ניקוז ואספקת 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 חשבוננו, בתיאום עם הרשויות המוסמכות.



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ביצוע התכנית	מיד לאחר אישורה

7.2 מימוש התכנית

מיד לאחר אישורה

