

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 605-0165852

מגורים במגרש מס' 158B ברח' רבקה 53, שכונה נווה מנחם, באר שבע

דרום

מחוז

מרחב תכנון מקומי באר שבע

סוג תכנית
תכנית מפורטת

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים-מחוז דרום
29 09. 2014
נתקבל

אישורים

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד הפנים - מחוז הדרום
הוועדה המחוזית החליטה ביום:
18/8/14
לאשר את התכנית

[] התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר
[] התכנית נקבעה טעונה אישור השר

יו"ר הוועדה המחוזית

31/11/14
האריך

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו כוללת מגרש מס' 158B המיועד לאזור מגורים א' ונמצא ברח' רבקה 53, שכונת נווה מנחם, ב"ש.
במגרש קיים בית מגורים חד-משפחתי עם קיר משותף בעל תוספת סטנדרטית לפי תכנית מס' 4/75/במ/5.
התכנית המוצעת מאפשרת במגרש מס' 158B הריסת חלק מקורי של המבנה ובניית החלק הזה מחדש על ידי הגדלת זכויות הבנייה למטרה עיקרית ומטרות שרות כולל בניית מרתף ושינויים בקווי הבניין.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית
מגורים במגרש מס' 158B ברח' רבקה 53, שכונה נווה מנחם, באר שבע

מספר התכנית 605-0165852

1.2 שטח התכנית 0.325 דונם

1.3 מהדורות שלב מילוי תנאים להפקדה

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לייר

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

177310 קואורדינאטה X

575475 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רח' רבקה 53, שכונה נווה מנחם

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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
באר שבע	רבקה	53	

שכונה נווה מנחם

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38168	מוסדר	חלק	4	61

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

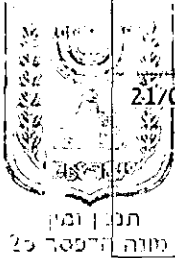
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

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	תאריך
75 / במו / 75	שינוי	התוכנית משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל	3953	1046	12/12/1991

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
		יתר ההוראות בתכנית 5/במ/75 ממשיכות לחול.			
4 / 5 במ / 75	שינוי	התכנית משנה רק את המפרט בתוכנית זו וכל יתר ההוראות בתוכנית 5/במ/4 ממשיכות לחול	4241	4732	21/08/1994



1.7 נספחים ומסמכים נלווים

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				גלינה ניז'יקובסקי				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		גלינה ניז'יקובסקי			תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1:250	1	27/03/2014	גלינה ניז'יקובסקי		27/03/2014	המחייב לגבי מיקום התוספות	לא
מצב מאושר	רקע	1:500	1	29/12/2013	גלינה ניז'יקובסקי		29/12/2013		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	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	אולג אוקופ			באר שבע	רבקה	53	08-6286688	08-6286888	

1.8.2 יזם

שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אולג אוקופ			באר שבע	רבקה	53	08-6286688	08-6286888	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	מנהל מקרקעי ישראל		מנהל מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה	4	08-6264219	08-6264221	
חוכר	אולג אוקופ			באר שבע	רבקה		08-6286688	08-6286888	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדרכילית	עורך ראשי	גלינה ניז'יקובסקי	45951	משרד ד.הרשפינקל מהנדסי בנין	באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-6286688	08-6286888	hershinkel.c ng@gmail.co m

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	לאה (גינה) בובליק	1110	נגב מדידות	באר שבע	עגנון (1)	6	08-6441170	08-6441170	negev_medid ot@walla.co. il

(1) כתובת: ש.י. עגנון 6/36 באר שבע.

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 א'	מגורים עם זכויות בניה עד 100% שטח בניה (כולל)

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

הריסת חלק מהמבנה מגורים קיים ובנית מבנה מגורים חדש בתא שטח 158B ברח' רבקה 53, שכונה נווה מנחם, באר שבע

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הריסת חלק מקורי של המבנה.
2. קביעת זכויות בנייה עבור בית חדש כמפורט להלן:
 - שטחים עיקריים - 170 מ"ר במקום 130 מ"ר.
 - שטחי שרות מעל מפלס הכניסה הקובעת - 32 מ"ר: עבור סככת רכב 24 מ"ר ומחסן 8 מ"ר.
 - שטחי שרות מתחת למפלס הכניסה הקובעת - 63 מ"ר עבור מרתף כולל ממ"ד.
 - תכסית קרקע-58%.
3. קביעת מספר קומות - 2 קומות + מרתף.
4. קביעת קווי בניין עבור מדרגות ירידה למרתף, קווי בניין צדדי לחצרות אנגליות וקוי בניין לבריכת שחייה ומצללה מעלה (1.10 מ').
5. קביעת מבנים להריסה.
6. שינוי בינוי סטנדרטי.
7. קביעת הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי.
8. קביעת תנאים להוצאת היתר בנייה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 0.325

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
		1		1	יח"ד	מגורים (יח"ד)
		170	+40	130	מ"ר	מגורים (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	100
מגורים א'	158B

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	מגורים א'	158B

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'	250	76.92
דרך מאושרת	75	23.08
סה"כ	325	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	75.25	23.14
מגורים א'	249.92	76.86
סה"כ	325.17	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים. תא שטח 158B
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בניוי</p> <p>לבית קיים חד-משפחתי עם קיר משותף תותר:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. הריסת חלק מבית המגורים הקיים בנוי מחומרים קלים. 2. בניית חלק מהבית החדש דו קומתי + מרתף. 3. בקומה מתחת למפלס הכניסה לא תיהיה חריגה מקווי המבנה שמעליו. תותר בניית מדרגות חיצוניות לכניסה בנוסף למדרגות מקומת הכניסה בתוך הבית. 4. בניית סככה מעל החניה בגודל 24 מ"ר ללא קירות ודלתות. הקמת סככת רכב תהיה בחזית המגרש, בקווי בנין קדמי ואחורי 0.0 מ'. שיפוע הקירו וניקוזו יהיו לכיוון המגרש. אפשר בניית שער כניסה לחנייה. השער לא יפתח לכיוון המדרכה. 5. גג הקומה השנייה יהיה משולב, שטוח/רעפים. כל המתקנים על הגג יוסתרו. 6. גדר בנויה בין שכנים בגובה 2.20 מ' בחיפוי טיח. 7. מחסן בנוי בגודל עד 8 מ"ר בקווי הבניין צדדי ואחורי 0.0. המחסן עשוי מחומרי גמר של המבנה העיקרי. ניקוז הגג יהיה לכיוון המגרש. 8. ניתן לבנות מצללות מחומרים קלים כגון עץ או מתכת, בהתאם לתקנות התקפות לעת הוצאת היתר הבניה לעניין זה. 9. החצר האנגלית התוחנן לפי חוקי התכנון והבניה ותאפשר חדירת אור ואויר במידה מספקת ותהיה מנוקזת היטב. 10. מיקום של כל תוספת ראה נספח בניוי.
ב	<p>עיצוב אדריכלי</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. חומר גמר- טיח או כל חומר עמיד (חיפוי אבן וכו'....) או שילוב ביניהם. 2. ניקוז הגג יהיה לכיוון המגרש.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	דרך ציבורית
4.2.2	הוראות
א	<p>דרכים תנועה /או חניה</p> <p>רוחב דרך כמסומן בתשריט</p>



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	יעוד			
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
					סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות				עיקרי	גודל מגרש כללי	
קדמי (3)	אחורי (3)	צידי- שמאלי (3)	צידי- ימני (3)	מעל הכניסה הקובעת 2	8	1	58	265	(2) 63	(1) 32	170	250	158B	מגורים א'

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) בשטחי שרות מעל הקרקע יכללו: מקום חניה מקורה 24 מ"ר ומחסן 8 מ"ר.

(2) בשטחי שרות מתחת הקרקע יכללו: מרפף עם ממ"ד (13.32 מ"ר ברוטו)...

(3) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

<p>6.1</p>	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>א. היתרי בניה ינתנו על ידי הועדה המקומית על פי תוכנית זו ולאחר אישורה. ב. תנאי להיתר בניה יהיה הריסת המבנים כפי המסומן בתכנית (להריסה). ג. היתרי תוספת הבניה מותנים בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראת תקן ישראלי ת"י 413.</p>
<p>6.2</p>	<p>תשתיות</p> <p>ביוב, ניקוז ואספקת מים, תקשורת וכד', יתוכננו ויבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס העיר העיר באר שבע. יחול איסור בניה מעל לקווי תשתית וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י הבונה על חשבוננו, בתיאום עם הרשויות המוסמכות.</p>
<p>6.3</p>	<p>חשמל</p> <p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> - קו חשמל מתח נמוך במרחק מתיל חיצוני 3 מ' ובמרחק 3.5 מ' מציר הקו. - קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו במרחק מתחיל חיצוני 5 מ' ובמרחק 6 מ' מציר הקו. - קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע) במרחק 20 מ' מציר הקו. - קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע) במרחק 35 מ' מציר הקו. <p>אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים אחא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל.</p>
<p>6.4</p>	<p>חניה</p> <p>החניה תהיה בתחום המגרש על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.</p>
<p>6.5</p>	<p>היטל השבחה</p> <p>הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספות השלישית לחוק.</p>
<p>6.6</p>	<p>פיקוד העורף</p> <p>תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>
<p>6.7</p>	<p>הפקעות לצרכי ציבור</p> <p>מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור על פי סעיף 188(ב) לחוק הבניה, התשכ"ה 1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור - יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.</p>

7. ביצוע התכנית

<p>7.1</p>	<p>שלבי ביצוע</p>
<p>7.2</p>	<p>מימוש התכנית</p>

7.2 מימוש התכנית

התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישור התכנית



התנ"ן זמן
מונה תדפיס: 25



התנ"ן זמן
מונה תדפיס: 25

8. חתימות

מגיש התכנית	שם: אולג אוקופ	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
יזם	שם: אולג אוקופ	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: מנהל מקרקעי ישראל	סוג: בעלים	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל 500101761		חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: אולג אוקופ	סוג: חוכר	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
עורך התכנית	שם: גלינה ניז'יקובסקי	סוג: עורך ראשי	תאריך: 15/9/14
	שם ומספר תאגיד: משרד ד. הרשפינקל מהנדסי בנין		חתימה: הרשפינקל מהנדסי בנין