

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 605-0170993

מגורים במגרש מס' 123A רח' ילן-שטקליס מרים, שכונה נווה מנחם

מחוז דרום

מרחב תכנון מקומי באר שבע

לשם תכנון ותכנון תכנית
השטח הפנים מחוז דרום
04.11.2014
ב.ה.ש.ל

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד הפנים - מחוז הדרום
הוועדה המחוזית החליטה ביום:
22/9/14
לאשר את התכנית

- התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר
- התכנית נקבעה טעונה אישור השר

תאריך 22/9/14
י"ר הוועדה המחוזית

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו כוללת מגרש מס' 123A המיועד לאזור מגורים א' ונמצא ברח' ילן-שטקליס מרים 1, שכונה נווה מנחם, ב"ש.
במגרש היה קיים בית מגורים חד-משפחתי עם קיר משותף בעל תוספת סטנדרטית לפי תכנית מס' 5/במ/72.2. בשנת 2012 הבעלים קיבלו היתר להוספת מ"ד ע"פ דרישת הג"א. בפועל, הבית כולו נהרס ונבנה מחדש מחומרי בנייה קשיחים שלא על פי הזכויות המותרות. התוכנית מבקשת להסדיר את הקיים.
התכנית המוצעת מאפשרת במגרש מס' 123A שינויים הבאים:

- בניית מרתף.
- הגדלת שטח עיקרי ושטח שירות.
- קביעת תכנית קרקע מירבית.
- בניית חדר מדרגות לכניסה למרתף עם קשר לקומת הכניסה,
- בגלל חוסר אפשרות גישה למרתף בתוך הבית.
- שנוי נקודתי בקו בנין לחדר מדרגות.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	מגורים במגרש מס' 123A רח' ילן-שטקליס מרים, שכונה נווה מנחם
		מספר התכנית	605-0170993
1.2	שטח התכנית		0.741 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
 קואורדינאטה X 178210
 קואורדינאטה Y 575575
- 1.5.2 תיאור מקום רח' ילן-שטקליס מרים 1 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	ילן-שטקליס מרים	1	

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		86-87
38163	מוסדר	חלק		58
38164	מוסדר	חלק	56	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
38162	38164
38163	38164

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

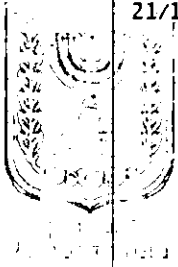
לא רלוונטי

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
72 / 5 במ / 5	כפיפות	יחס זה מבטא מצב בו על תכנית זו ימשיכו לחול כל הוראות מתכנית קודמת החלה על תחום התכנית. התכנית כפופה לתכנית 72/5 במ/5.	3945	841	21/11/1991
4 / 75 / 5 במ / 4	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5 / 75 במ / 75 4 ממשיכות לחול.	4241	4732	21/08/1994



1.7 נספחים ומסמכים נלווים

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן				גלינה ניז'יקובסקי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע			גלינה ניז'יקובסקי		1	1:250	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לגבי מיקום התוספות	15/05/2014		גלינה ניז'יקובסקי	02/04/2014		1:250	מנחה	בינוי
לא		02/03/2014		גלינה ניז'יקובסקי	02/03/2014		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	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	אירינה חיימוב			באר שבע	ילן- שטקליס מרים	1	08-6286688	08-6286888	

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים			מנהל מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה	4	08-6264219	08-6264221	
חוכר	אירינה חיימוב			באר שבע	ילן-שטקליס מרים	1	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
אדריכלית	עורך ראשי	גלינה ניז'יקובסקי	45951	ד. הרשפינקל, מהנדסי בנין	באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-6286688	08-6286888	hershfinkel.e 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	6	08-6441170		negev_medid ot@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 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

הוספת קומת מרתף והגדלת זכויות בניה למטרת שרות ועיקרי בתא שטח 123A ברח' ילן-שטקליס מרים 1, שכונה נווה מנחם, באר שבע.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת זכויות בניה (שטח עיקרי) מ- 130 מ"ר ל- 145 מ"ר.

2. בניית מרתף.

3. שינוי קו בניין צדדי נקודתי עבור חדר מדרגות למרתף 1.1 מ'.

4. הגדלת שטח שרות מ- 21 מ"ר ל- 68 מ"ר עבור: מקום חנייה מקורה 15 מ"ר, ממ"ד 15 מ"ר, מרתף 32 מ"ר ומחסן 6 מ"ר.

5. קביעת תכסית מרבית של 40%.

6. קביעת הוראות לעיצוב אדריכלי.

7. שינוי בינוי סטנדרטי.

8. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	0.741
------------------	-------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים (יח"ד)	יח"ד	1		1		
מגורים (מ"ר)	מ"ר	130	+15	145		

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
דרך משולבת	500
מגורים א'	123A

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'	354	47.77
דרך מאושרת	262	35.36
דרך משולבת	125	16.87
סה"כ	741	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	261.88	35.36
דרך משולבת	124.79	16.85
מגורים א'	353.95	47.79
סה"כ	740.62	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	<p>לבית קיים חד-משפחתי עם קיר משותף תותר:</p> <p>1. בניית חדר מדרגות המהווה כניסה לבית וכניסה למרתף.</p> <p>2. בניית סככה מעל החניה בגודל 15 מ"ר ללא קירות ודלתות. מיקום סככת רכב יהיה בחזית המגרש, בקווי בנין 0.0 מ' קדמי וצדדי. שיפוע הקירוי וניקוזו יהיו לכיוון המגרש. אפשר בניית שער כניסה לחנייה. השער לא ייפתח לכיוון המדרכה.</p> <p>3. תותר בניית מחסן בגודל עד 6.0 מ"ר. מיקום המחסן המופיע בנספח הבינוי, ניתן לשינוי מקום בתחום קו הבנין.</p> <p>4. המחסן יהיה עשוי מחומרים קלים (מחסון קנוי) או מחומרי גמר של המבנה העיקרי. גובה המחסן לא יעלה על 2.20 מ' פנימי ו-2.50 מ' חיצוני. ניקוז הגג יהיה לכיוון המגרש.</p> <p>5. גג הקומה השנייה יהיה רעפים. כל המתקנים על הגג יוסתרו.</p> <p>6. בקשות להיתרי בניה מתוקף תכנית זו תכלולנה התייחסות להיבטים של בניה ירוקה, כגון: שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, אוורור וכד'), מחזור פסולת, שימור וחסכון במשאבי מים וקרקע, וכיוצא בזה, על פי ההנחיות התקפות לאותה עת.</p>
ב	עיצוב אדריכלי
	<p>1. חומר גמר - טיח או כל חומר עמיד (חיפוי אבן וכו'.....) או שילוב ביניהם.</p> <p>2. ניקוז הגג יהיה לכיוון המגרש.</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	דרך ציבורית
4.2.2	הוראות
א	דרכים תנועה ו/או חניה
	רוחב ותוואי הדרך כמסומן בתשריט.
4.3	דרך משולבת
4.3.1	שימושים
	דרך ציבורית
4.3.2	הוראות
א	דרכים תנועה ו/או חניה
	רוחב ותוואי הדרך כמסומן בתשריט.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד		
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
							ש"ח	עיקרי	ש"ח	עיקרי					
אחוזי	צידוי- שמאלי	צידוי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	7	1	40	60	213	32 (2)	36 (1)	145	354	123A	מגורים א'
(3)	(3)	(3)	1	2											

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)	תאי שטח	יעוד
קדמי (3)	123A	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) מקום חניה מקורה 15 מ"ר+מחסן 6 מ"ר+ממ"ד 15 מ"ר.
- (2) מרטף 32 מ"ר.
- (3) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>א. היתר לתוספת בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות ת"י 413.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות סביבה ובניה ירוקה ואישורם על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו, בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה העת.</p>
6.2	חניה
	החנייה תהיה בתחום המגרש על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.
6.3	חשמל
	<p>לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו לקוי חשמל עיליים. בקרת קווי חשמל עיליים, יינתן 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> <p>קו חשמל מתח נמוך יהיה במרחק 3 מ' מתיל חימוני ו- 3.5 מ' מציר הקו.</p> <p>קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו יהיה במרחק 5 מ' מתיל חימוני ובמרחק 6 מ' מציר הקו.</p> <p>קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע) יהיה במרחק 20 מ' מציר הקו.</p> <p>קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע) יהיה במרחק 35 מ' מציר הקו.</p> <p>אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה.</p> <p>אין לחפור מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל.</p>
6.4	פיקוד העורף
	תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.
6.5	תשתיות
	<p>ביוב, ניקוז ואספקת מים, מים תקשורת וכד' יתוכננו ויבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס העיר באר שבע.</p> <p>יחול איסור בניה מעל לקווי תשתית וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י הבונה ועל חשבונו, בתיאום עם הרשויות המוסמכות.</p>
6.6	היטל השבחה
	הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספות השלישית לחוק.
6.7	הפקעות לצרכי ציבור
	<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

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התכנית - מידי לאחר אישור התוכנית

8. חתימות

מגיש התכנית	שם: אירינה חיימוב	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך:
	מנהל מקרקעי ישראל 500101761		חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: אירינה חיימוב	סוג: חוכר	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
עורך התכנית	שם: גלינה ניזייקובסקי	סוג: עורך ראשי	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: ד. הרשפינקל, מהנדסי בנין	4763 בנין עניין	חתימה: