

6058592

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 605-0169144

מגורים במגרש מס' 72B, ברח' ציפורה 15 שכל נווה מנחם, באר שבע

לשכת התכנון המחוזית  
משרד הפנים-מחוז דרום  
11.03.2015  
**נתקבל**

מחוז **דרום**  
מרחב תכנון **מקומי באר שבע**  
סוג תכנית **תכנית מפורטת**

אישורים

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965  
**משרד הפנים - מחוז הדרום**  
הוועדה המחוזית החליטה ביום: 16/8/15  
**לאשר את התכנית**  
 התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר  
 התכנית נקבעה טעונה אישור השר  
יו"ר הוועדה המחוזית  
AS  
**תאריך**

## דברי הסבר לתכנית

תכנית זו כוללת מגרש מס' B72 המיועד לאזור מגורים א' ונמצא ברח' ציפורה 15, שכל נווה מנחם, באר-שבע. במגרש קיים בית מגורים חד-משפחתי עם קיר משותף בעל תוספת סטנדרטית לפי תכנית מפורטת מס' 4/75/5.

התכנית המוצעת מאפשרת במגרש הנייל שינויים הבאים:

1. סגירת נישה בקומת קרקע בחזית צדדית (צפון מערבית).
2. הוספת בניה בקומה א' מעל המבנה הקיים.
3. בניית ממי"ד בתוך הבית.
4. הגדלת שטח חניה מקורה ומחסן.

תכנון  
מונה ד' 15

תכנון  
מונה ד' 15

תכנון  
מונה ד' 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	מגורים במגרש מס' 72B, ברח' ציפורה 15 שכי' נווה מנחם, באר שבע
		מספר התכנית	605-0169144
1.2	שטח התכנית		0.302 דונם
1.3	מהדורות	שלב	מילוי תנאים להפקדה
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	לא
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
		לפי סעיף בחוק	לי"ר
		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 177430

קואורדינאטה Y 575275

1.5.2 תיאור מקום שטח התכנית נמצא בשכ' נווה מנחם, רח' ציפורה, באר-שבע

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

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	23	83

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

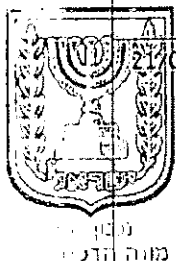
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

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 יזום
75 / במ / 5	שינוי	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 75/במ/5	3953	1046	12/12/1991

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
		ממשיכות לחול.			
4 / 75 / 5 במ / 5	שינוי	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 4/75/5 במ/5 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				נטליה ליפובצקי				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		נטליה ליפובצקי			תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1:250		29/08/2013	נטליה ליפובצקי		31/10/2013		לא
מצב מאושר	מנחה	1:250		29/08/2013	נטליה ליפובצקי		31/10/2013		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



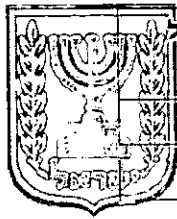
הסמך מס' 12  
ת.ד. 7100



הסמך מס' 12  
ת.ד. 7100

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע**

**1.8.1 מגיש התכנית**



מועד הפקה: 12

מקצוע/ תואר	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מיכאל גליצקי			באר שבע	(1)		054-3316511	08-9573397	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ציפורה 15.

**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	08-6264333	08-6264250	
חוכר	מיכאל גליצקי			באר שבע	(1)		054-3316511	08-9573397	

(1) כתובת: ציפורה 15.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**



מועד הפקה: 12

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	נטליה ליפובצקי	104717		באר שבע	שד רגר יצחק	28	08-6235163	08-9573397	n_liparch@01 2.net.il
	מודד	גיאנה בובליק	1110		באר שבע	עגנון (1)		08-6441170	08-6441170	Negev_medi dot@walla.co .il

(1) כתובת: 2/16

## 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 זכויות בניה למגרש (תא שטח) מס' B72 המיועד לאזור מגורים אי' ברח' ציפורה 15, שכל' נווה מנחם, באר-שבע.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית



משרד התכנון והבנייה

1. הגדלת זכויות בנייה למטרה עיקרית מ- 130 ל- 145 מ"ר.

2. הגדלת זכויות בניה למטרת שרות מ- 21 מ"ר ל- 38 מ"ר (, ממ"ד 12 מ"ר, מחסן 8 מ"ר וסככת חניה 18 מ"ר)

3. קביעת תכנית מרבית.

4. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.

5. קביעת הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי.

6. שינוי בינוי סטנדרטי.



משרד התכנון והבנייה



### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

0.302



מחלקת  
תכנון ופיקוח

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	145		+15	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 משולבת	100
מגורים א'	72B



מחלקת  
תכנון ופיקוח

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים	נטייה
אזור מגורים א'	250	83.06	
דרך משולבת	51	16.94	
סה"כ	301	100	

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך משולבת	51.12	16.90
מגורים א'	251.32	83.10
סה"כ	302.44	100



מחלקת  
תכנון ופיקוח

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים מגורים.
4.1.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בנין</b></p> <p>לבית קיים חד משפחתי בן 2 קומות עם קיר משותף תותר:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. סגירת נישה בקומת קרקע בחזית צדדית (צפון מערבית).</li> <li>2. הוספת בניה בקומה א' מעל המבנה הקיים.</li> <li>3. הקמת ממ"ד בתוך הבית בהתאם להוראות פיקוד העורף.</li> <li>4. הקמת קומת עמודים. שטחה ייחשב כשטח עיקרי.</li> <li>5. ותותר הקמת מחסן בגבול אחורי של המגרש, בשטח עד 8 מ"ר. קווי בנין עבור מחסן - 0; 0 מ' אחורי וצדדי. גובה פנימי של מחסן לא יעלה על 2.20 מ'. לא יותרו פתחים לכיוון השכן ושיפוע הגג וניקוזו יהיו לכיוון המגרש.</li> <li>6. בניית סככה מעל החניה בגודל עד 18 מ"ר ללא קירות מבניה קלה. מיקום סככת רכב יהיה בחזית המגרש, בקווי בנין - 0,0 מ' קדמי וצדדי. שיפוע הקירווי וניקוזו יהיו לכיוון המגרש. מיקומן של כל התוספות ראה נספח בינוי.</li> </ol>
ב	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. חומר גמר - טיח או כל חומר עמיד (חיפוי אבן טבעי או מלאכותי, וכו'...) או שילוב ביניהם.</li> <li>2. חומרי גמר לסככת רכב יהיו לשביעות רצון מהנדס העיר.</li> <li>3. גג של הבית יהיה גג רעפים וניקוזו יהיה לכיוון המגרש.</li> </ol>
4.2	דרך משולבת
4.2.1	שימושים דרך משולבת
4.2.2	הוראות
א	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>מיועד לדרכים ציבוריות משולבות של הולכי רגל ורכב.</p>



תכנית מס' 605-0169144  
נווה מנחם



תכנית מס' 605-0169144  
נווה מנחם



תכנית מס' 605-0169144  
נווה מנחם

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

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	
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					
					סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי	
2	7.5	1	52	72.9	183			38 (1)	145	251	72B	מגורים אי



משרד התכנון והערים  
מחלקת תכנון ערים

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המוצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

קרוי בניין כמסומן בתשריט.

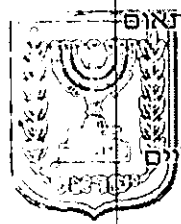
הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) שטח שרות מעל מפלס הכניסה הקובעת כולל: ממ"ד 12 מי"ר (9 מי"ר נטו), מחסן 8 מי"ר וסככת חניה 18 מי"ר..



משרד התכנון והערים  
מחלקת תכנון ערים

**6. הוראות נוספות**



<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>	<b>6.1</b>
<p>1. היתרי בניה יינתנו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.</p> <p>2. תנאי למתן היתר לכריתה/העתקה של עצים בוגרים כהגדרתו בסעיף 83 ג' לחוק יחסי ההיתר.</p> <p>3. היתר לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p>	
<b>היטל השבחה</b>	<b>6.2</b>
<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספות השלישית לחוק.</p>	
<b>חניה</b>	<b>6.3</b>
<p>חניה תתוכנן בתחום המגרש עפ"י תקן התקף בעת מתן היתרי בניה.</p>	
<b>תשתיות</b>	<b>6.4</b>
<p>א. שרותים הנדסיים</p> <p>ביוב, ניקוז, אספקת 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 חשבונו, בתאום עם הרשויות המוסמכות.</p> <p>ב. חשמל</p> <p>לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים מטה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה :</p> <p>1. קו חשמל מתח נמוך - מרחק מתיל קיצוני 3 מ', מרחק מציר הקו 3.5 מ'.</p> <p>2. קו חשמל מתח גבוה (22 ק"ו) - מרחק מתיל קיצוני 5 מ', מרחק מציר הקו 6.</p> <p>3. קו חשמל מתח עליון (161 ק"ו) (קיים או מוצע) - מרחק מציר הקו 20 מ'.</p> <p>4. קו חשמל מתח עליון (400 ק"ו) (קיים או מוצע) - מרחק מציר הקו 35 מ'.</p> <p>אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק הקטן מ 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל - מחוז דרום.</p>	
<b>פיקוד העורף</b>	<b>6.5</b>
<p>תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	
<b>חלוקה ו/ או רישום</b>	<b>6.6</b>
<p>חלוקת המגרשים תעשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.</p>	
<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>	<b>6.7</b>
<p>מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965, יופקעו על ידי הוועדה 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**

תכנית זו תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה.



תכנון וביצוע  
מזכה הרשמי



תכנון וביצוע  
מונה הרשמי



תכנון וביצוע  
מונה הרשמי

**8. חתימות**

 תכנון ופיקוח מונה הדפוס	שם: מיכאל גליצקי שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: 8.03.15 חתימה:	מגיש התכנית
	שם ומספר תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל 500101761	בעלים	תאריך:	חתימה:
 תכנון ופיקוח מונה הדפוס	שם: מיכאל גליצקי שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: 8.03.15 חתימה:	בעל עניין בקרקע
	שם ומספר תאגיד:	עורך ראשי	תאריך: 8.03.15 חתימה:	עורך התכנית
 תכנון ופיקוח מונה הדפוס	שם ומספר תאגיד:	עורך ראשי	תאריך: 8.03.15 חתימה:	עורך התכנית
	שם ומספר תאגיד:	עורך ראשי	תאריך: 8.03.15 חתימה:	עורך התכנית

ליפובצקי נטליה  
 אדריכלית  
 רשיון 104717