

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

6058879

הוראות התכנית

תכנית מס' 605-0160358

מגורים במגרש 11, ברח' אברהם ברוידס 10, שכ' נווה מנחם, באר שבע



מחוז דרום
מרחב תכנון מקומי באר שבע
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

6058879

21.10.15 2015011
טל. 052-5252525
סניף ומ"מ באר-שבע

דברי הסבר לתכנית

תכנית מטפלת במגרש מס' 11 המיועד למגורים א' הנמצא ברח' אברהם ברוידס 10, שכל נווה מנחם, באר שבע. התכנית מאפשרת שינויים הבאים:

- הגדלת אחוזי בניה עבור שטח עיקרי בקומת קרקע ובקומה א'.
- הגדלת שטח שירות בקומת קרקע.
- שינוי קו בניין צדדי.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	מגורים במגרש 11, ברח' אברהם ברוידס 10, שכ' נווה מנחם, באר שבע
		מספר התכנית	605-0160358
1.2	שטח התכנית		0.668 דונם
1.3	מהדורות	שלב	מילוי תנאים למתן תוקף
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
		לפי סעיף בחוק	א62 (א) סעיף קטן 4, א62 (א) סעיף קטן 5, א62 (א) סעיף קטן 9, א62 (א) (1) (א) (1)
		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

176715 קואורדינאטה X

575039 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

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	ברוידס אברהם	10	

שכונה נווה מנחם

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38382	מוסדר	חלק	40	25, 73-74

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
22 / 206 / 03 / 5	11
75 / במ / 5	1299B - 1229B

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
155 / 102 / 02 / 5	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5 / 02 / 102. הוראות תכנית 155 / 102 / 02 / 5 תחולנה על תכנית זו.	6193	2244	26/01/2011
22 / 206 / 03 / 5	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5 / 03 / 206 / 22 ממשיכות לחול.	5172	2033	06/04/2003
75 / במ / 5	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5 / במ / 75 ממשיכות לחול.	3953	1046	12/12/1991

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				פבל בונדר				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250			פבל בונדר			תשריט מצב מוצע גליון 1:	לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 250	1	03/04/2014	פבל בונדר		06/04/2014		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		03/04/2014	פבל בונדר		06/04/2014	גליון 1:	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	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	ולריה חבסוב			באר שבע	ברוידס אברהם	10	054-6998745	054-6998745	
	פרטי	רובין חבסוב			באר שבע	ברוידס אברהם	10	054-6467519	054-6467519	

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים			רמ"י	באר שבע	התקוה	4	08-6512294	08-6264250	
חוכר	ולריה חבסוב			באר שבע	ברוידס אברהם	10	054-6998745	054-6998745	
חוכר	רובין חבסוב			באר שבע	ברוידס אברהם	10	054-6467519	054-6467519	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	פבל בונדר	81597		באר שבע	רחבת אמציה	6	050-3003392	08-6100807	bondar@mac am.ac.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	אנדריי ריבינסקי	1110		באר שבע	עגנון	6	054-5246688	08-6441170	Medidot_neg ev@walla.co m



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 שטח בנייה עד 100%.

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 אחוזי בנייה ושינוי בקו בניין צדדי במגרש מס' 11, אזור מגורים א', צמוד קרקע, בית חד משפחתי, רח' אברהם ברוידס 10, שכ' נווה מנחם, באר שבע.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- הגדלת זכויות בנייה מ-222 מ"ר ל-277 מ"ר לפי סעיף 62א(א1)(א)(1) כמפורט להלן:
 - הגדלת שטח עיקרי מ-184 מ"ר ל-239 מ"ר.
 - למטרות שירות - ללא שינוי.
- שינוי בדבר בינוי להקמת מחסן בנוי כחלק בילתי נפרד מהבית לפי סעיף 62א(א)(5).
- הגדלת תכסית קרקע ל-27.2% לפי סעיף 62א(א)(9).
- שינוי בקו בניין לפי סעיף 62א(א)(4).

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 0.668

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	ממורט	מתארי				
	1			1	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	239		+55	184	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 תכנית מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	100
מגורים א'	11
סימון בתשריט	יעוד
מבנה להריסה	מגורים א'
	תאי שטח כפופים
	11

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	142.5	19.86
מגורים א'	575	80.14
סה"כ	717.5	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	101.57	15.19
מגורים א'	567.2	84.81
סה"כ	668.77	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>לבית חד משפחתי תותר:</p> <ul style="list-style-type: none"> - תוספת שטח עיקרי של 55 מ"ר בקומת קרקע וקומה א' בחזית צדדית ואחורית. - תוספת שטח שירות של 8 מ"ר עבור מחסן כחלק בלתי נפרד מהבית ומחומרי גמר של המבנה הקיים. גובה מחסן יהיה זהה לגובה של הקומה. למחסן תהיה דלת יציאה הפונה לחצר. - תותר קירוי חנייה בקירוי קל, ניקוז החנייה יהיה לכיוון מגרש בלבד. גובה פנימי של החנייה לא יעלה על 2.30.
ב	<p>עיצוב אדריכלי</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. גמר התוספות יהיה תואם לבית הקיים. 2. חומר גמר של התוספות יהיה טיח או כל חומר עמיד (חיפוי אבן, וכו'...) או שילוב ביניהם לאישור מהנדס העיר. 3. תותר פתיחת פתחים בחזית דרום מזרחית.
ג	<p>גגות</p> <p>גג יהיה גג רעפים. גובה מירבי של גג רעפים לא יעלה על 9.00 מטר, וימדד מאבן השפה בפינה הגבוהה של המגרש.</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	דרך ציבורית
4.2.2	הוראות
א	<p>זרכים</p> <p>תוואי ורוחב הדרך לפי מסומן בתשריט.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד				
					סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת								
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי							
(1)	(1)	(1)	(1)	2	9	1	27.2	277	38	239	567	11	מגורים א'	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

הערה ברמת הטבלה:

שטח שירות יכלול: 8 מ"ר מחסן צמוד לבית, 12 מ"ר ממ"ד, 18 מ"ר חנייה מקורה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לפי מסומן בתשריט.

	6. הוראות נוספות															
<p>6.1 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>6.1.1 היתרי בניה יינתנו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה ובהתאם להנחיות של תכניות התקפות: 155/102/02/5, 22/206/03/5, 75/במ/5.</p> <p>6.1.2 היתרי בניה ינתנו לאחר הריסתה בפועל של בניה המסומנת להריסה בתשריט.</p> <p>6.1.3 היתר לתוספת בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות התקן ישראלי ת"י 413. אנו עומד בקנה אחד עם הוראות התמ"א כאמור לעיל.</p>	6.1															
<p>6.2 חניה</p> <p>6.2.1 החניה תהיה בתחומי המגרש ולפי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.</p>	6.2															
<p>6.3 תשתיות</p> <p>א. שרותים הנדסיים</p> <p>ב. חשמל</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 בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:</p> <table border="1" data-bbox="453 1084 1027 1310"> <tr> <td>סוג קו חשמל</td> <td>מרחק מתיל קיצוני</td> <td>מרחק מציר רקו</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח נמוך</td> <td>3 מ'</td> <td>3.5 מ'</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח גבוה 22</td> <td>5 מ'</td> <td>6 מ'</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)</td> <td></td> <td>20 מ'</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)</td> <td></td> <td>35 מ'</td> </tr> </table> <p>אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק הקטן מ' 2 מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל - מחוז דרום.</p>	סוג קו חשמל	מרחק מתיל קיצוני	מרחק מציר רקו	קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'	קו חשמל מתח גבוה 22	5 מ'	6 מ'	קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)		20 מ'	קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)		35 מ'	6.3
סוג קו חשמל	מרחק מתיל קיצוני	מרחק מציר רקו														
קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'														
קו חשמל מתח גבוה 22	5 מ'	6 מ'														
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)		20 מ'														
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)		35 מ'														
<p>6.4 פיקוד העורף</p> <p>תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	6.4															
<p>6.5 הפקעות לצרכי ציבור</p> <p>מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור, כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור- יפעלו לפי הנחיות היעץ המשפטי לממשלה.</p>	6.5															
<p>6.6 היטל השבחה</p> <p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספות השלישית לחוק.</p>	6.6															
	7. ביצוע התכנית															

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

תכנית זו תבוצע תוך 5 שנים מיום אישורה.



משרד התכנון והבנייה
מחלקת תכנון



משרד התכנון והבנייה
מחלקת תכנון



משרד התכנון והבנייה
מחלקת תכנון

8. חתימות

מגיש התכנית	שם: ולריה חבסוב שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: חתימה:
מגיש התכנית	שם: רובין חבסוב שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: חתימה:

בעל עניין בקרקע	שם: שם ומספר תאגיד: רמ"י 500101761	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:
------------------------	--	----------------------	-------------------------

בעל עניין בקרקע	שם: ולריה חבסוב שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: חתימה:
------------------------	---	---------------------	-------------------------

בעל עניין בקרקע	שם: רובין חבסוב שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: חתימה:
------------------------	---	---------------------	-------------------------

עורך התכנית	שם: פבל בונדר שם ומספר תאגיד:	סוג: עורך ראשי	תאריך:
--------------------	---	--------------------------	---------------

חתימת עורך התכנית
81597
050-3002392