

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 605-0162487

מגורים במגרש 1215B, רח' אבשלום פיינבג 8, שכ' נווה מנחם, באר שבע

מחוז דרום
מרחב תכנון מקומי באר שבע
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

605-0162487

21.10.15 / 20155011
ט.א.ל-ע
סגן ומזכיר ראש העיר
סגן ומזכיר באר-שבע

דברי הסבר לתכנית

תכנית מטפלת במגרש המיועד למגורים א' (חד משפחתי עם קיר משותף), הנמצא ברח' אבשלום פיינברג 8, שכל נווה מנחם, באר שבע.

- התכנית המוצעת מאפשרת שינויים הבאים:
- הגדלת שטח עיקרי בקומת קרקע וקומה א'.
- הגדלת שטח שירות.
- שינוי קו בניין נקודתי עבור ממ"ד.
- שינוי מיקום מחסן.
- שינוי בינוי סטנדרטי.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית ומספר התכנית
 מגורים במגרש 1215B, רח' אבשלום פיינבג 8, שכי נווה מנחם, באר שבע

מספר התכנית 605-0162487

1.2 שטח התכנית 363 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 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) (1) (א) (1)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות בחלק מתחום התכנית

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

177163 קואורדינאטה X

575093 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	פיינברג אבשלום	8	

שכונה נווה מנחם

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38177	מוסדר	חלק	25	63

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
38177	100215/1

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 / 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
4 / במ' / 75 / 5	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5 / במ' / 75 / 4 ממשיכות לחול.	4241	4732	21/08/1994

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 חלקית	מחייב חלקית		1	12/08/2014	פבל בונדר		30/10/2014		לא
מצב מאושר	רקע	1:250		10/11/2014	פבל בונדר		20/11/2014	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	בוריס גוטמן			באר שבע	פיינברג אבשלום	8	052-6585833	052-6585833	bgutmanx@gmail.com
	פרטי	ליובוב גוטמן			באר שבע	פיינברג אבשלום	8	050-7140101	050-7140101	lgutmanx@gmail.com

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				באר שבע	התקוה	4	08-6512294	08-6264250	
חוכר	בוריס גוטמן			באר שבע	פיינברג אבשלום	8	052-6585833	052-6585833	bgutmanx@gmail.com
חוכר	ליובוב גוטמן			באר שבע	פיינברג אבשלום	8	050-7140101	050-7140101	lgutmanx@gmail.com

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@macam.ac.il

תכנית מס': 605-0162487 - שם התכנית: מגורים במגרש 1215B, רח' אבשלום פיינבג 8, שכל' נווה מנחם, באר שבע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	אנדריי ריבינסקי	1110		באר שבע	עגנון	36	054-5237655	08-6441170	negev_medid ot@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 אחורי במגרש 1215B, אזור מגורים א', צמוד קרקע, חד משפחתי עם קיר משותף, רח' אבשלום פיינברג 8, שכי נווה מנחם, באר שבע.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- הגדלת זכויות בניה מ-151 מ"ר ל-200 מ"ר לפי סעיף 62א(1)(א)(1) כמפורט להלן:
 - הגדלת שטח עיקרי מ-130 מ"ר ל-165 מ"ר.
 - הגדל שטח שירות מ-21 מ"ר ל-35 מ"ר עבור מחסן, ממ"ד, חנייה מקורה וגגון מעל הכניסה.
- שינוי בינוי סטנדרטי לפי סעיף 62א(5).
- שינוי בקו בניין נקודתי עבור ממ"ד וקביעת קו בניין למחסן לפי סעיף 62א(4).
- שינוי הנחיות לבניית גדרות לפי סעיף 62א(5).

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	363
------------------	-----

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	1			1	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	165		+35	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'	1215B

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כמופים
מבנה להריסה	מגורים א'	1215B

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	75.09	20.68
מגורים א'	288	79.32
סה"כ	363.09	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	74.97	20.65
מגורים א'	288.12	79.35
סה"כ	363.1	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. לבית חד משפחתי עם קיר משותף תותר: - תוספת שטח עיקרי של 35 מ"ר בקומת קרקע וקומה א'. - שטח שירות יכלול: 12 מ"ר עבור ממ"ד. מחסן 6 מ"ר, חנייה מקורה בקירוי קל 15 מ"ר, גגון מעל הכניסה 2 מ"ר. - שינוי מיקום מחסן אשר יבנה במקום המסומן במשריט. - בניית מחסן בגודל מירבי של 6 מ"ר גובה פנימי של המחסן לא יעלה על 2.20 מטר, גובה חיצוני לא יעלה על 2.50 מטר, לא יותרו פתחים לכיוון השכן ושיפועי הגג והניקוז יהיו לכיוון המגרש בלבד. - בניית סככה לרכב בגודל של 15 מ"ר ללא קירות, שיפוע הקירוי וניקוזו יהיה לכיוון המגרש בלבד. 2. דוד שמש יוסתר וימוקם בחלל גג רעפים.</p>
ב	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. גימור התוספת יהיה תואם לבית קיים. 2. חומר גמר של התוספת יהיה טיח או כל חומר אחר עמיד(חיפוי אבן וכו') או שילוב ביניהם לאישור מהנדס העיר.</p>
ג	<p>גגות</p> <p>1. גג התוספת יהיה גג משופע. 2. תותר שינוי של צורת גג משופע. 3. גובה מירבי של גג משופע לא יעלה על 8.0 מטר, וימדד מאבן שפה בפניה הגבוהה של המגרש. 4. גג ממ"ד והתוספת בנייה בחזית האחורית יהיה גג שטוח.</p>
ד	<p>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p> <p>1. תותר בניית גדר בחזית קידמית בגובה מירבי של 1.80 מ', גובה גדר קידמי ימדד מפניה הנמוכה במגרש בסמוך לחזית קידמית. 2. גובה מירבי של הגדר בין השכנים יהיה 1.80 מ', אך לא יחרוג מהגובה של גדר הקימית.</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	דרך ציבורית.
4.2.2	הוראות
א	דרכים תוואי ורוחב הדרך לפי המסומן בתשריט.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד					
						סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת								
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	8	4	1	51	200	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי	1215B	מגורים א'
(2)	(2)	(2)	(2)	2	8	4	1	51	200	200	(1) 35	165	288	1215B	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 יכול: 6 מ"ר מחסן חוץ, 12 מ"ר ממ"ד, 15 מ"ר חניה מקורה בקירוי קל.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) שטח שירות יכול: 15 מ"ר עבור חנייה מקורה, 12 מ"ר עבור ממ"ד, 6 מ"ר עבור מחסן, 2.00 עבור גגון כניסה..

(2) לפי מסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים למתן היתרי בניה															
	<p>6.1.1 היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.</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>															
6.2	פיקוד העורף															
	6.2.1 תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיוגון בתחום המגרש.															
6.3	חניה															
	6.3.1 החניה תהיה בתחומי המגרש ולפי התקן התקף בעת מתן היתר בנייה.															
6.4	תשתיות															
	<p>א. שרותים הנדסיים</p> <p>ביוב ניקוז ואספקת מים יתוכננו ויבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס העיר באר-שבע. יחול איסור בניה מעל לקווי תשתית, וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י הבונה ועל חשבוננו, 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 בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה :</p> <table border="1" data-bbox="459 1152 1241 1378"> <tr> <td>סוג קו חשמל</td> <td>מרחק מתיל קיצוני</td> <td>מרחק מציר הקו</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 מ' 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 הקו	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'
סוג קו חשמל	מרחק מתיל קיצוני	מרחק מציר הקו														
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'														
6.5	היטל השבחה															
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספות השלישית לחוק.															
6.6	הפקעות לצרכי ציבור															
	מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור, כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור-יפעלו לפי הנחיות היעץ המשפטי לממשלה.															

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

תכנית תבוצע תוך 7 שנים מיום אישורה.



8. חתימות

מגיש התכנית	שם: בוריס גוטמן	סוג: תאריך:	שם ומספר תאגיד:
	שם ומספר תאגיד:	חתימה:	
מגיש התכנית	שם: ליובוב גוטמן	סוג: תאריך:	שם ומספר תאגיד:
	שם ומספר תאגיד:	חתימה:	
בעל עניין בקרקע	שם: שם ומספר תאגיד: רמ"י 500101761	סוג: בבעלות מדינה	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: בוריס גוטמן	סוג: חוכר	תאריך: חתימה:
	שם ומספר תאגיד:		
בעל עניין בקרקע	שם: ליובוב גוטמן	סוג: חוכר	תאריך: חתימה:
	שם ומספר תאגיד:		
עורך התכנית	שם: פבל בונדר	סוג: עורך ראשי	תאריך: חתימה:
	שם ומספר תאגיד:		

תאריך: 11.05.2015
 חתימה: [Signature]
 אדריכל ר. 81597
 050-3003392