

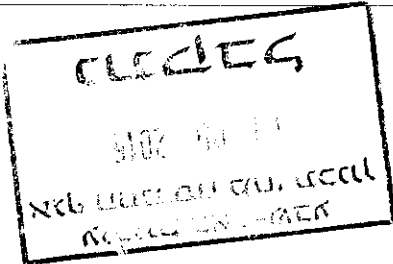
6008883

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 605-0184861

מגורים במגרשים מס' 213A ו-213B ברח' מיכל 13 ו-15, שכונה נווה מנחם



מחוז	דרום
מרחב תכנון מקומי	באר שבע
סוג תכנית	תכנית מפורטת

אישורים

605-0184861

21.10.15 / 2015011

טל אל-על
סגן ומ"מ ראש העיר
ייריית באר-שבע

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו כוללת מגרשים מס' 213A ו-213B המיועדים לאזור מגורים אי' ונמצאים ברח' מיכל 13 ו-15, שכונה נווה מנחם, באר שבע.

במגרשים קיימים בתי מגורים חד-משפחתיים עם קיר משותף בעלי תוספת סטנדרטית לפי תכנית מס' 4/5/במ/75.

התכנית המוצעת מאפשרת בתאי שטח מס' 213A ו-213B את השינויים הבאים:

- הגדלת זכויות בנייה למטרה עיקרית ושרות.
- קביעת תכנית מרבית.
- שינוי הבינוי הסטנדרטי.
- שינוי מיקום מחסן קיים.
- קביעת קווי בנין עבור ממ"ד, מחסן וסככת רכב.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



מגורים במגרשים מס' 213A ו-213B ברח' מיכל 13 ו-15, שכונה נווה מנחם

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

שם התכנית: מספר התכנית: 605-0184861

1.2 שטח התכנית: 0.649 דונם

1.3 מהדורות: שלב הגשה

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) סעיף קטן 9, 62 א (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

קואורדינאטה X 177375

קואורדינאטה Y 575225

1.5.2 תיאור מקום רח' מיכל 13 ו-15, 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	מיכל	13	
באר שבע	מיכל	15	

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	67-68	84

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 / 5 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 / 75 במ / 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				סבטלנה כצנלסון				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250			סבטלנה כצנלסון			תשריט מצב מוצע גליון 1:	לא
בינוי	מנחה	1:250		25/01/2015	סבטלנה כצנלסון		09/08/2015		לא
מצב מאושר	רקע	1:250		15/02/2015	סבטלנה כצנלסון		06/08/2015	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	יפים גולברייך			באר שבע	מיכל	15	054-7536312	08-6286888	golbref@bg u.ac.il
	פרטי	פבל דכיס			באר שבע	מיכל	13	054-5442965	08-6286888	golbref@bg u.ac.il

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים			רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה	4	08-6264219	08-6264221	
חוכר	יפים גולברייך			באר שבע	מיכל	15	054-5442965	08-6286888	
חוכר	פבל דכיס			באר שבע	מיכל	13	054-7536312	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	סבטלנה כצנלסון	7635024		באר שבע	גריןפלד	19	054-4530016	072-2578888	katsenelson.a rch@gmail.c om

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	יבגני ברודסקי	1230	ברודסקי יבגני	באר שבע	מסקין אהרון	78	054-3353232	077-3010523	b_evgeni2009 @012.net.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.

הגדרת מונח

מונח

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

מגורים א'

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

שינוי לתוכניות מס' 75/במ/5, 4/75/במ/5 במגרשים מס' 213A ו-213B, מגרשי מגורים חד משפחתיים עם קיר משותף ביניהם. רח' מיכל 13,15 בשכונה נווה מנחם, באר שבע.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת שטח לבנייה מ-151 מ"ר ל-210.5 מ"ר בתא שטח 213A, ול-209.5 מ"ר בתא שטח 213B, לפי סעיף 62א:
 - (א) (1) (א) (1), כמפורט להלן:
 - א. למטרה עיקרית מ-130 מ"ר:
 - ל-173 מ"ר בתא שטח 213A, ול-167 מ"ר בתא שטח 213B.
 - ב. למטרת שירות מ-21 מ"ר:
 - ל-37.5 מ"ר בתא שטח 213A (עבור סככת רכב 15 מ"ר, מחסן 8 מ"ר, גגון 1.5 מ"ר וממ"ד 13 מ"ר).
 - ול-42.5 מ"ר בתא שטח 213B (עבור עבור סככת רכב 15 מ"ר, מחסן 8 מ"ר, גגון 1.5 מ"ר וממ"ד 18 מ"ר).
2. קביעת תכסית לפי סעיף 62א (א) (9): 5% בתא שטח 213A ו-60% בתא שטח 213B.
3. שינוי הבינוי הסטנדרטי לפי סעיף 62א (א) (5).
4. שינוי מיקום מחסן קיים לקווי בניין 0.0 בחזית אחורית לפי סעיף 62א (א) (5).
5. קביעת קווי בניין עבור ממ"ד, מחסן וסככת רכב לפי סעיף 62א (א) (4).

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 0.649

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	1			1	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	340		+80	260	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'	213A, 213B

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	מגורים א'	213B

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'	554	85.36
דרך משולבת	95	14.64
סה"כ	649	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך משולבת	94.67	14.58
מגורים א'	554.57	85.42
סה"כ	649.24	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>למגרשים מס' 213A ו-213B תותר:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. בניית ממ"ד (מוגדל לפי תקנות פיקוד העורף) בקומת הקרקע בקווי הבניין בהתאם למסומן בתשריט. 2. בקומה א' תותר תוספת למבנה הקיים. 3. גובה הבניה לא יעלה על 2 קומות. 4. הקמה סככת חניה. הסככה תמוקם בהתאם למסומן בתשריט ותיבנה מקונסטרוקציה וקירוי קל ללא קירות, גובה פנימי לא יעלה מעל 2.5 מ'. 5. גג הקומה השנייה יהיה רעפים וניקוזו יהיה לכיוון המגרש. 6. מיקומן של כל התוספות ראה נספח בינוי. 7. בניית מחסן בגודל עד 8.0 מ"ר למגרש מס' 213A - בנפרד מהבית ולמגרש מס' 213B - בצמוד לממ"ד בקווי הבניין בהתאם למסומן בתשריט, ניתן לשינוי מקום בתחום הקו המגרש. המחסן יהיה עשוי מחומרים קלים או מחומרי הגמר של המבנה העיקרי. גובה המחסן לא יעלה על 2:20 מ' פנימי ו-2.50 מ' חיצוני. ניקוזו יגג יהיה לכיוון המגרש.
ב	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>חומר גמר מבנה כולל ממ"ד - טיח או כל חומר עמיד (חיפוי אבן וכו'.....) או שילוב ביניהם.</p>
4.2	דרך משולבת
4.2.1	שימושים
	דרך ציבורית
4.2.2	הוראות
א	<p>דרכים תנועה ו/או חניה</p> <p>רוחב ותוואי הדרך כמסומן בתשריט.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)					
			גודל מגרש כללי	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						מערב	ציד-ימני	ציד-שמאלי	אחורי	קדמי	
				עיקרי	שרות	עיקרי											שרות
מגורים א'	213A	304	173	37.5 (1)		69	51	1	7	2	(2)	(2)	(2)	(2)			
מגורים א'	213B	250	167	42.5 (3)		84	60	1	7	2	(2)	(2)	(2)	(2)			

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: סככת חנייה מקורה 15 מ"ר, מחסן 8 מ"ר, גגון 1.5 מ"ר וממ"ד 13 מ"ר.
- (2) כמסומן בתשריט.
- (3) בשטחי שרות מעל הקרקע יכללו: סככת חנייה מקורה 15 מ"ר, מחסן 8 מ"ר, גגון 1.5 מ"ר וממ"ד 18 מ"ר.

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים למתן היתרי בניה
	היתרי בניה ינתנו על ידי הועדה המקומית על פי תכנית זו ולאחר אישורה. היתר לתוספות הבנייה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413
6.2	תשתיות
	ביוב, ניקוז ואספקת מים, תקשרות וכד' יתוכננו ויבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס העיר באר שבע. יחול איסור בניה מעל לקווי תשתית וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י הבונה ועל חשבוננו, בתיאום עם הרשויות המוסמכות.
6.3	חשמל
	לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו לקוי חשמל עיליים. בקרת הווי 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: קו חשמל מתח נמוך יהיה במרחק 3 מ' מתיל חיצוני ו- 3.5 מ' מציר הקו. קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו יהיה במרחק 5 מ' מתיל חיצוני ובמרחק 6 מ' מציר הקו. קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע) יהיה במרחק 20 מ' מציר הקו. קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע) יהיה במרחק 35 מ' מציר הקו. אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכלבים אלה. אין לחפור מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת חשמל
6.4	חניה
	החנייה תהיה בתחום המגרש על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.
6.5	היטל השבחה
	הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
6.6	פיקוד העורף
	תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.
6.7	הפקעות לצרכי ציבור
	מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור על פי סעיף 188 (ב) לחוק הבניה, התשכ"ה 1965, יופקעו יל ידי הועדה מקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור- יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התכנית מידי לאחר אישור התוכנית

8. חתימות

מגיש התכנית	שם: יפים גולברייך שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:
			חתימה:
מגיש התכנית	שם: פבל דכיס שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:
			חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: שם ומספר תאגיד: רשות מקרקעי ישראל 500101761	סוג: בעלים	תאריך:
			חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: יפים גולברייך שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך:
			חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: פבל דכיס שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך:
			חתימה:
עורך התכנית	שם: סבטלנה כצנלסון שם ומספר תאגיד:	סוג: עורך ראשי	תאריך:
			חתימה: כצנלסון סבטלנה אדריכלית מספר רשיון 7635024