

605,8922

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 605-0189522

מגורים ברח' ילן שטקליס 30, נווה מנחם, ב"ש

מחוז דרום

מרחב תכנון מקומי באר שבע

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

605-0189522

25.11.15 / 20155013

טל/אל-על
סגן ומ"ס ראש העיר
עיריית כנרת-שבע

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו מטפלת במגרש מגורים 120, רח' ילן שטקליס 30, שכי נווה מנחם ב"ש.
על המגרש נמצא מבנה חד משפחתי עם קיר משותף בעל תוספת סטנדרטית.

התוכנית המוצעת מאפשרת:

- תוספת בניה בקומת קרקע וקומה א'.
- הקמת ממ"ד
- שינוי מיקום המחסן.
- שינוי בינוי סטנדרטי.
- שינוי בקווי בניין.



תוכנית מס' 605-0189522



תוכנית מס' 605-0189522



תוכנית מס' 605-0189522

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית מגורים ברח' ילן שטקליס 30, נווה מנחם, ב"ש

מספר התכנית 605-0189522

1.2 שטח התכנית 0.340 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

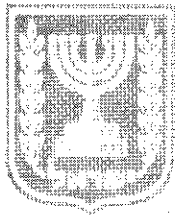
לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 9, 62 א (א) (1) (1) (א) (1)

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

178100 קואורדינאטה X

575620 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום המגרש ממוקם ברח' ילן שטקליס 30, נווה מנחם, באר שבע.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

באר שבע - חלק מתחום הרשות

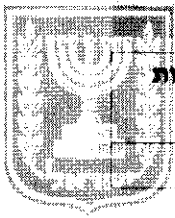
נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבחן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	30	ילן-שטקליס מרים	באר שבע

שכונה נווה מנחם

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38164	מוסדר	חלק	42	64

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

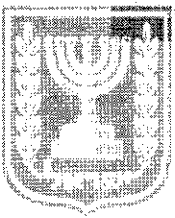
לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו בחלקות

לא רלוונטי

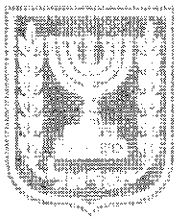
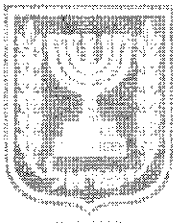
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

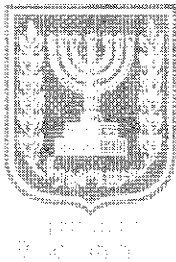
מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
72 / במ / 5	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5 / במ / 72 ממשיכות לחול.	3945	841	21/11/1991
2 / במ / 72	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5 / במ / 72 ממשיכות לחול.	4241	4731	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				ויקטור רבינוביץ				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250			ויקטור רבינוביץ			תשריט מצב מוצע גליון: 1	לא
בינוי	מנחה	1:250	1	22/10/2014	ויקטור רבינוביץ		22/10/2014	המחייב לגבי מיקום התוספות	לא
מצב מאושר	רקע	1:250		23/02/2014	ויקטור רבינוביץ		23/02/2014	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	אלכסנדר גיציס			באר שבע	ילן- שטקלים מרים	30	050-4074036	054-5910781	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אלכסנדר גיציס			באר שבע	ילן- שטקלים מרים	30	050-4074036	054-5910781	

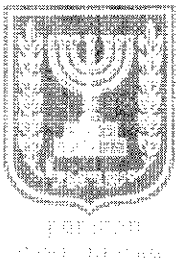
1.8.3 בעלי עניין בקרקע



סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה	4	08-6264333	08-6264250	
חוכר	אלכסנדר גיציס			באר שבע	ילן-שטקלים מרים	30	050-4074036	054-5910781	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	ויקטור רבינוביץ	26019		באר שבע	עבדת	12	08-6433048		victorr.arc@g mail.com
	מודד	עימאד דאהר	1122		חיפה	מעלה השחרור	7	04-9810111	04-9810111	Lias.itd@gm ad.com



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.

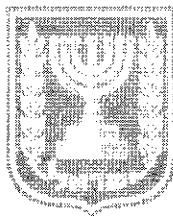
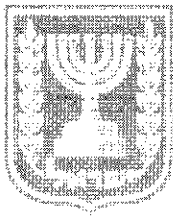
2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

שינויים במגרש מגורים מס' 120 ברח' ילן שטקליס 30, שכי נווה מנחם, ב"ש.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת זכויות בניה מסה"כ 151 מ"ר ל- 275 מ"ר לפי סעיף 62א(א1)(1)(א)1) כמפורט להלן:
 - שטח עיקרי - מ-130 מ"ר ל-240 מ"ר.
 - שטחי שירות מ-21 מ"ר ל- 35 מ"ר (עבור מחסן-8 מ"ר, ממ"ד-12 מ"ר וסככת רכב-15 מ"ר).
2. תוספת קומה (עליית גג) לפי סעיף 62א(א)9).
3. קביעת קו בניין עבור ממ"ד ומחסן לפי סעיף 62א(א)4).
4. הגדלת תכסית קרקע לפי סעיף 62א(א)9).
5. שינוי בינוי סטנדרטי לפי סעיף 62א(א)5).



2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 0.34



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	ממורט	מתארי				
	1			1	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	240		+110	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	200
מגורים א'	120

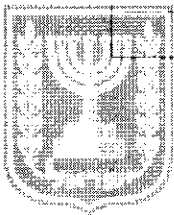
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'	298	87.91
דרך משולבת	41	12.09
סה"כ	339	100

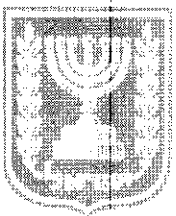
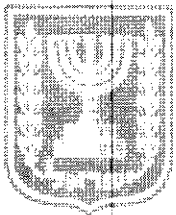
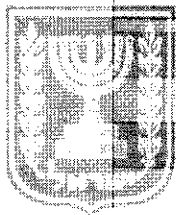
מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך משולבת	41.37	12.16
מגורים א'	298.71	87.83
סה"כ	340.08	100



4. יעודי קרקע ושימושים

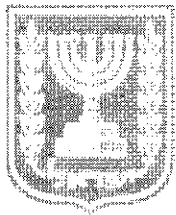
4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בניו</p> <ul style="list-style-type: none"> - תותר תוספת בניה בקומת קרקע למטרות עיקרי ושירות ותוספת בנייה בקומה א' למטרה עיקרית. - תותר בניית חדר בעליית גג בגובה מינימאלי 2.50 מ' אשר יחשב כשטח עיקרי. - מיקום תוספות ראה נספח בניו. - יותר שינוי קווי הבניין בחזית האחורית עבור ממ"ד (כמסומן בתשריט). <p>מחסן-</p> <ul style="list-style-type: none"> - תותר הקמת מחסן נפרד מהבית בגודל עד 8.0 מ"ר בקווי הבניין כמסומן בתשריט. - המחסן יבנה מחומרים קשיחים וקלים. - גובה תקרת המחסן לא יעלה על 2.20 מ', כשגובה מקסימאלי לרום הגג יהיה 2.50 מ'. - ניקוזו יהיה לתחומי המגרש. <p>גגות-</p> <ul style="list-style-type: none"> - גובה מקסימאלי לגג רעפים - 8.50 מ'. - הגובה יימדד ממפלס הכניסה לבית. - ניקוזו יהיה לתחומי המגרש. <p>חניה-</p> <ul style="list-style-type: none"> - תותר הקמת סככת רכב בקירוי קל ללא קירות בשטח של 15 מ"ר, מיקום החנייה יהיה בפינת המגרש בקו בניין 0.0. - תותר הקמת שער כניסה לחניה אשר לא ייפתח לכיוון הרחוב. - מיקום החניה כמסומן בתשריט. <p>גדרות-</p> <ul style="list-style-type: none"> - גובה הכולל של הגדר יהיה עד 1.80 מ'. - הגדר תורכב מחלק התחתון בנוי (מטויח או מצופה אבן) ומעליו גדר מתכת דקורטיבית. - לא יותר שימוש בפלסטיק ואיסכורית. - תותר בניית קיר אטום בין המגרשים שלא יעלה על גובה הגדר הקדמית.
ב	<p>עיצוב אדריכלי</p> <ul style="list-style-type: none"> - התוספות יבנו מחומרים קשיחים, חומרי הגמר יהיו בהתאם לרום העיצובית של כלל הבית.
4.2	דרך משולבת



4.2	דרך משולבת
4.2.1	שימושים
	דרך ציבורית
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	רוחב ותוואי דרכים לפי המסומן בתכנית 5/במ/72.



מחלקת תכנון
וענייני אדריכלות



מחלקת תכנון
וענייני אדריכלות



מחלקת תכנון
וענייני אדריכלות

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				תאי שטח	יעוד	
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				גודל מגרש כללי
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
(3)	(3)	(3)	(3)	2	8.5	1	49			(1) 35	240	299	120	מגורים אי

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) שטח למטרת שירות כולל: מחסן- 8 מ"ר, סככת רכב- 15 מ"ר וממ"ד- 12 מ"ר.
- (2) בתוספת עליית גג.
- (3) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות



6.1 תנאים למתן היתרי בניה

1. היתר בניה יוצאו ע"י הועדה המקומית על פי תכנית זו ותכניות מס' 72/5/במ/1-72/2/5.
2. היתר לתוספת בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.

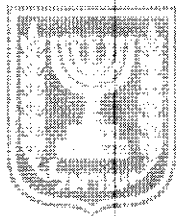
6.2 חניה

החניה תהיה בתחומי המגרש ובהתאם לתקן חניה של עיריית ב"ש התקף בעת אישור תכנית זו.

6.3 חשמל

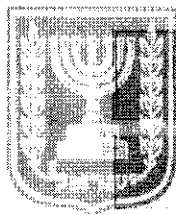
הוראות בינוי ופיתוח
לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.
מציר הקו מהתיל הקיצוני
קו חשמל מתח נמוך 3.00 מ' 3.5 מ'
קו חשמל מתח גבוה עד 22 ק"ו: 5.00 מ' 6.00 מ'
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו:
(קיים או מוצע) - 20.00 מ'

קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו
(קיים או מוצע) - 35.00 מ'
אין לבנות בנינים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל - מחוז דרום.



6.4 הפקעות לצרכי ציבור

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965, יופקעו ע"י הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור - יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.



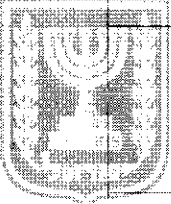
7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 3 שנים לאחר אישור התוכנית.

8. חתימות

	שם: אלכסנדר גיציס שם ומספר תאגיד:	סוג: 	תאריך: 1.02.2016 חתימה:	מגיש התכנית
	שם: אלכסנדר גיציס שם ומספר תאגיד:	סוג: 	תאריך: 1.02.2016 חתימה:	יזם
שם: שם ומספר תאגיד: רשות מקרקעי ישראל 500101761	סוג: בבעלות מדינה	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקע	
שם: אלכסנדר גיציס שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: 1.02.2016 חתימה:	בעל עניין בקרקע	
שם: ויקטור רבינוביץ שם ומספר תאגיד:	סוג: עורך ראשי	תאריך: 1.2.16 חתימה:	עורך התכנית	