

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

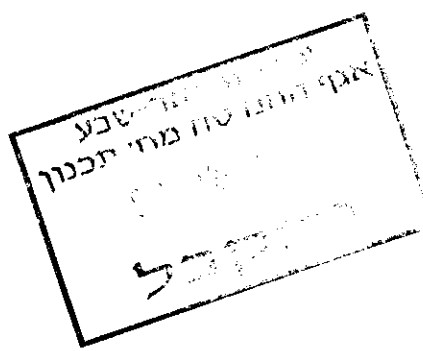
הוראות התכנית

תכנית מס' 605-0174649

מגורים במגרש 11B, ברח' אבשלום 45, שכל נווה מנחם, באר שבע

מחוז דרום
מרחב תכנון מקומי באר שבע
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



605-0174649
25.11.15 20155013

טל אגף-על
סגן ומ"מ ראש העיר
עיריית באר-שבע

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו כוללת מגרש מס' 11B המיועד לאזור מגורים א' ונמצא ברח' אבשלום 45, שכי נווה מנחם, באר-שבע. במגרש קיים בית מגורים חד-משפחתי עם קיר משותף בעל תוספת סטנדרטית לפי תכנית מפורטת מס' 5/במ/4/75.

התכנית המוצעת מאפשרת במגרש הנ"ל שינויים הבאים:

1. סגירת נישה בקומת קרקע בחזית צדדית (צפון מזרחית).
2. הוספת בנייה בחזית האחורית בשתי קומות.
3. הוספת בנייה בקומה א' מעל המבנה הקיים.
4. הקמת עליית גג.
5. בניית ממ"ד בחזית אחורית של הבית.
6. בניית סככת צל בחזית צדדית.
7. הגדלת שטח חניה מקורה.

התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית לפי סעיפים: 62א(1)(1)(א), 62א(4), (5) לחוק התכנון והבניה.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית ומספר התכנית
 מגורים במגרש 11B, ברח' אבשלום 45, שכי נווה מנחם, באר שבע

מספר התכנית 605-0174649

1.2 שטח התכנית 0.511 דונם

1.3 מהדורות שלב מילוי תנאים להפקדה

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

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

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

177810 קואורדינאטה X

575080 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שטח התכנית נמצא בשכ' נווה מנחם, רח' אבשלום 45, 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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
באר שבע	אבשלום	45	

שכונה נווה מנחם

1.5.5 נושאים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38173	מוסדר	חלק	7	8, 56

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 נושאים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

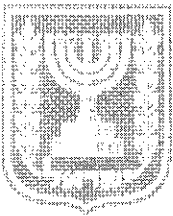
לא רלוונטי

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		3953	1046	12/12/1991
4 / 75 במ' / 5	שינוי		4241	4732	21/08/1994



משרד התכנון והבנייה
מנהל תכנון ובנייה



משרד התכנון והבנייה
מנהל תכנון ובנייה



משרד התכנון והבנייה
מנהל תכנון ובנייה

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				נטליה ליפובצקי				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250			נטליה ליפובצקי			תשריט מצב מוצע גליון: 1	לא
בינוי	מנחה	1: 250	1	09/02/2014	נטליה ליפובצקי		09/02/2014	מחייב לגבי מיקום התוספות	לא
מצב מאושר	מנחה	1: 250		09/02/2014	נטליה ליפובצקי		26/08/2014	גליון: 1	לא

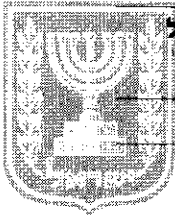
כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



מנהל תכנון
מחוז המרכז

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	יבגני גורליק			באר שבע	אבשלום	45	050-6263955	08-9573397	

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים			מנחל מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה	4	08-6264333	08-6264250	
חוכר	יבגני גורליק			באר שבע	אבשלום	45	050-6263955	08-9573397	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	נטליה ליפובצקי	104717	ליפובצקי נטליה אדריכלים	באר שבע	שד רגר יצחק	28	08-6235163	08-9573397	N_liparch@0 12.net.il
	מודד	ארמונד אזוט	406		באר שבע	מרכז הנגב	19	08-6499959	08-6497574	

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.

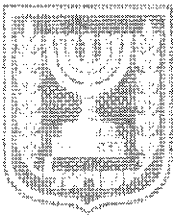
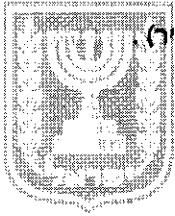
2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

שינויים בסמכות ועדה מקומית במגרש מגורים (תא שטח) מס' 11B ברח' אבשלום 45, שכי נווה מנחם, באר שבע.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת שטח לבניה (סה"כ 250 מ"ר במקום 151 מ"ר) לפי סעיף 62א(1)(א)(1) כמפורט להלן:
 - א. למטרה עיקרית מ-130 מ"ר ל-185 מ"ר.
 - ב. למטרת שרות מ-21 מ"ר ל-65 מ"ר (עליות גג 22 מ"ר, ממ"ד 12 מ"ר, מחסן 8 מ"ר וסככת חניה 23 מ"ר).
2. שינוי קווי בנין לפי סעיף 62א(4).
3. שינוי בינוי סטנדרטי לפי סעיף 62א(5).



2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 0.511



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ערב	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	185		+55	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'	11B

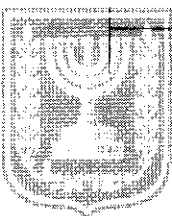


סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	מגורים א'	11B

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'	361	70.65
דרך מוצעת	150	29.35
סה"כ	511	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	150.55	29.44
מגורים א'	360.85	70.56
סה"כ	511.4	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 קיים חד משפחתי בן 2 קומות עם קיר משותף תותר:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. סגירת נישה בקומת קרקע בחזית צדדית (צפון מזרחית). 2. הוספת בנייה בחזית האחורית בשתי קומות. 3. הוספת בניה בקומה א' מעל המבנה הקיים. 4. הקמת עליית גג מתחת לגג הקיים. גובהה לא יעלה על 2.20 מ' נטו ושטחה יחשב כשטח שרות. 5. הקמת ממ"ד בחזית האחורית של הבית כחלק בלתי נפרד מהבית, בהתאם להוראות פיקוד העורף. קווי הבנין עבורו מסומנים בתשריט. לא יותרו פתחים לכיוון מגרש הסמוך בקו בנין 0.0 ושיפוע הגג וניקוזו יהיו לכיוון המגרש. 6. תותר בניית סככת צל בחזית צדדית של הבית בגודל עד 20 מ"ר. קירווי הסככה יהיה רעפים או כל חומר אחר לשביעות רצון מהנדס העיר. 7. תותר הקמת מחסן נפרד מהבית בחלקו האחורי של המגרש בקו בנין שלא יפחת מ 1.10 מ' אף צמוד לבית בשטח מרבי של 8.0 מ"ר. גובה פנימי של מחסן לא יעלה על 2.20 מ'. מחסנים הפונים לשטח ציבורי יוסתרו על ידי גדר חיה. 8. בניית סככה מעל החניה בגודל עד 23 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. 9. מתן היתרי בניה מותנה בהצגת פתרון אור ואיורור לבית כולו. 10. מיקומן של כל התוספת ראה נספח בינוי.
ב	<p>עיצוב אדריכלי</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. חומר גמר - טיח או כל חומר עמיד (חיפוי אבן טבעי או מלאכותי, וכו' ...) או שילוב ביניהם. 2. חומרי גמר לסככת רכב יהיו לשביעות רצון מהנדס העיר. 3. גג של הבית יהיה גג רעפים וגג של ממ"ד יהיה גג בטון שטוח. ניקוז הגגות יהיה לכיוון המגרש. 4. התכנית מאפשרת גמישות במיקום וגודל הפתחים.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	דרך ציבורית
4.2.2	הוראות
א	<p>דרכים</p> <p>תוואי ורוחב הדרך לפי המסומן בתשריט.</p>

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	
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
					מ"ר כ"ב שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי		
2	8.5	1	48	69.25	250			65 (1)	185	361	11B	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

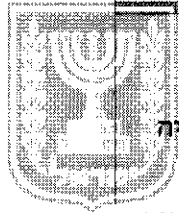
הערה ברמת הטבלה:

קווי בניין כמסומן בתשריט.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) שטח שרות מעל מפלס הכניסה הקובעת כולל: ממ"ד 12 מ"ר (9 מ"ר נטו), עליית גג 22 מ"ר, מחסן 8 מ"ר וסככת חניה 23 מ"ר..

6. הוראות נוספות



6.1 תנאים למתן היתרי בניה

- 6.1.1 היתרי בניה יינתנו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.
- 6.1.2 היתרי בניה יינתנו לאחר הריסה בפועל של בנייה המסומנת להריסה בתכנית.
- 6.1.3 תנאי למתן היתר לכריתה/העתקה של עצים בוגרים כהגדרתו בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רשיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.
- 6.1.4 היתר לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.

6.2 היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספות השלישית לחוק.

6.3 חניה

חניה תתוכנן בתחום המגרש עפ"י תקן התקף בעת מתן היתרי בניה

6.4 תשתיות

- א. שרותים הנדסיים
- 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.
- ב. חשמל
- לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי 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 :

 1. קו חשמל מתח נמוך - מרחק מתיל קיצוני 3 מ', מרחק מציר הקו 3.5 מ'.
 2. קו חשמל מתח גבוה (22 ק"ו) - מרחק מתיל קיצוני 5 מ', מרחק מציר הקו 6.
 3. קו חשמל מתח עליון (161 ק"ו) (קיים או מוצע) - מרחק מציר הקו 20 מ'.
 4. קו חשמל מתח עליון (400 ק"ו) (קיים או מוצע) - מרחק מציר הקו 35 מ'.

- 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.



6.5 פיקוד העורף

תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

6.6 חלוקה ו/ או רישום

חלוקת המגרשים תעשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

6.7 הפקעות לצרכי ציבור

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.

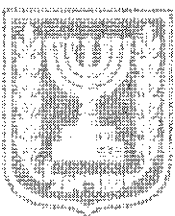
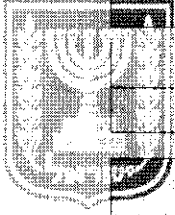
7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

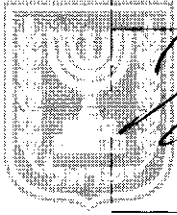
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לא רלוונטי	לא רלוונטי

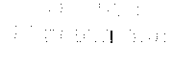
7.2 מימוש התכנית


תכנית זו תבוצע תוך 7 שנים מיום אישורה.

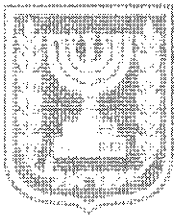


8. חתימות

 מנהל תכנון ופיקוח	שם: יבגני גורליק שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: 6.12.2015 חתימה:
	מניש התכנית		

 מנהל תכנון ופיקוח	שם: שם ומספר תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל 500101761	סוג: בעלים	תאריך:
	בעל עניין בקרקע		חתימה:

 מנהל תכנון ופיקוח	שם: יבגני גורליק שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: 6.12.2015 חתימה:
	בעל עניין בקרקע		

 מנהל תכנון ופיקוח	שם: נטליה ליפובצקי שם ומספר תאגיד: ליפובצקי נטליה אדריכלים	סוג: עורך ראשי	תאריך: 22.11.15 חתימה:
	עורך התכנית		

ליפובצקי נטליה
 אדריכלית
 ת.ד. 104717