

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

6058921

**הוראות התכנית**



תכנון זמ  
מונה הדפסה 19

תכנית מס' 605-0222208

מגורים במגרש מס' 31B ברח' אבשלום 15, שכונה נווה מנחם, באר שבע

מחוז דרום  
מרחב תכנון מקומי באר שבע  
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



תכנון זמ  
מונה הדפסה 19



תכנון זמ  
מונה הדפסה 19

605-0222208

25.11.15 20153013  
טל א-ע-ע  
סגן ומימון ראש העיר  
עיריית באר-שבע

## דברי הסבר לתכנית

תוכנית זו כוללת מגרש 31B המיועד לאזור מגורים א' ונמצא ברחוב אבשלום 15, שכונת נווה מנחם, באר שבע. במגרש קיים בית מגורים חד-משפחתי עם קיר משותף בעל תוספת סטנדרטית לפי תכניות 5/במ/75 ו-4/75/במ/5.

התכנית המוצעת מאפשרת במגרש מס' 31B שינויים הבאים:

- בניית מ"ד.
- הגדלת זכויות בנייה עיקרית ושרות.
- הגדלת תכסית קרקע מירבית.
- שינוי בניין סטנדרטי.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית



תכנן זמ'  
מנה הדפסה 19

מגורים במגרש מס' 31B ברח' אבשלום 15, שכונה נווה  
מנחם, באר שבע

605-0222208

0.413 דונם

מילוי תנאים למתן תוקף

תכנית מפורטת

1.1 שם התכנית  
ומספר התכנית

מספר התכנית

1.2 שטח התכנית

1.3 מהדורות שלב

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת  
להפקיד את התכנית

מקומית



תכנן זמ'  
מנה הדפסה 19

62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 9, 62 א (א) 1

(א) 1

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות  
לענין תכנון תלת מימדי

לא



תכנן זמ'  
מנה הדפסה 19

**1.5 מקום התכנית**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי באר שבע

177669 קואורדינאטה X

574970 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רח' אבשלום 15, שכונה 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 שבהן חלה התכנית

שכונה נווה מנחם

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקי בחלקן
38173	מוסדר	חלק	45	56

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

**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	12/1991
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



תכנון זמני  
מינה הדפסה 19



תכנון זמני  
מינה הדפסה 19



תכנון זמני  
מינה הדפסה 19

**1.7 מסמכי התכנית**



תכנן זמ  
מנה הדפסה 19

נכלל	תיאור המסמך	תאריך יצירה	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
בהוראת התכנית									
כן				רינה ויגדר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע גליון 1:			רינה ויגדר			1: 250	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא		22/01/2015		רינה ויגדר	21/09/2014		1: 250	מנחה	בינוי
לא		19/03/2015		רינה ויגדר	19/03/2015		1: 250	רקע	מצב מאושר

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



תכנן זמ  
מנה הדפסה 19

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע**

**1.8.1 מגיש התכנית**



מנהל תכנון  
מנה הדפסה 19

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	אולגה בביץ'			באר שבע	אבשלום	15	050-7218283		olga.vlr@gmail.com

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**



מנהל תכנון  
מנה הדפסה 19

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה	4	08-6264219	08-6264221	
חוכר	אולגה בביץ'			באר שבע	אבשלום	15	050-7218283		olga.vlr@gmail.com

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסאית אדריכלות	עורך ראשי	רינה ויגדר	45575		באר שבע	סרלין יוסף	32	050-7218283		rinavig@gmail.com

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמני  
מינה הדפסה 19

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

## 2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התכנית

הגדלת זכויות בנייה ושינויים בהנחיות ומגבלות הבנייה במגרש 31B בשכונה נווה מנחם, באר שבע.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת סה"כ זכויות בנייה מ- 151 מ"ר ל- 216 מ"ר לפי סעיף 62א (א) (1) (א) (1).

- שטח עיקרי: מ- 130 מ"ר ל- 170 מ"ר.

- שטחי שרות: מ- 21 מ"ר ל- 46 מ"ר (עבור עלית גג - שטח אחסון 10 מ"ר בחלל גג רעפים, סככת רכב 15

מחסן 6 מ"ר, גגון 3 מ"ר וממ"ד 12 מ"ר.

2. שינוי הבינוי הסטנדרטי לפי סעיף 62א (א) (5).

3. שינוי תכסית מרבית ל- 52% לפי סעיף 62א (א) (9).



תכנון זמני  
מינה הדפסה 19



תכנון זמני  
מינה הדפסה 19



### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 0.413



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	1			1	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	170		+40	130	מ"ר	מגורים (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובה 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	סימון בתשריט להריסה
דרך מאושרת	100	
מגורים א'	31B	
סימון בתשריט להריסה	יעוד	תאי שטח כפופים
מגורים א'	מגורים א'	31B

תכנן זמ' מונה הדפסה 19

#### 3.2 טבלת שטחים



תכנן זמ' מונה הדפסה 19

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'	302	73.12
דרך מאושרת	111	26.88
סה"כ	413	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	110.74	26.84
מגורים א'	301.89	73.16
סה"כ	412.63	100

## 4. יעודי קרקע ושימושים



תכנון זמ  
מ-נה הדפסה 19

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>לבית קיים חד-משפחתי עם קיר משותף תותר:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>בניית ממ"ד בקומת הקרקע בקווי הביניים המסומנים בתשריט.</li> <li>תוספת בנייה בקומה א' בחלל הגג הקיים ללא שינוי בצורה וגובה הגג.</li> <li>שימוש בעליית הגג לצורכי אחסון. גובה פנים של עליית הגג יהיה עד 2.50 מ'. השטח יכלול בשטחי שרות.</li> <li>תותר הקמה סככת חניה בגודל 15 מ"ר. סככה תמוקם בקווי בניין קדמי וצידי 0.0 מ' ותיבנה מקונסטרוקציה וקירווי קל ללא קירות, גובה פנימי לא יעלה מעל 2.5 מ'. תותר הקמת שער כניסה לחנייה שלא יפתח לכיוון הרחוב.</li> <li>תותר בניית מחסן בגודל עד 6 מ"ר,</li> </ol> <p>מיקום המחסן יהיה לפי שתי האופציות: (1) מחסן נפרד מהבית בקווי הביניים למחסן המסומנים בתשריט ויוסתר על ידי הצמחייה, (2) מחסן צמוד לבית בקווי בניין מותרים. המחסן יהיה עשוי מחומרים קלים (מחסן קנוי) או מחומרי גמר של המבנה העיקרי. גובה המחסן לא יעלה על 2.20 מ' פנימי ו-2.50 מ' חיצוני. ניקוז הגג יהיה לכיוון המגרש. 6. מיקומן של כל התוספת ראה נספח בינוי.</p>
ב	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>חומר גמר - טיח או כל חומר עמיד (חיפוי אבן וכו'.....) או שילוב ביניהם. חומרי גמר של ממ"ד יהיו בהתאם לבית הקיים.</li> <li>הגג יהיה גג רעפים למעט גג הממ"ד שיהיה גג בטון שטוח, ניקוזו יהיה לכיוון המגרש.</li> </ol>



תכנון זמ  
מ-נה הדפסה 19



תכנון זמ  
מ-נה הדפסה 19

4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	דרך ציבורית
4.2.2	הוראות
א	<p><b>דרכים</b></p> <p>רוחב דרך כמסומן בתשריט</p>

**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע**

קדמו תכנ זמ מינה הדפסה 19	קו בנין (מטר)			מספר קומות	גובה מבנה- מעל הקובעה (מטר)	מספר יח"ד	תכסית % מתא (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני						מעל הקובעה	מתחת לכניסה הקובעה		מעל הכניסה הקובעה				
										שרות	עיקרי	שרות				עיקרי
(3)	(3)	(3)	(3)	2		1	52	72	216	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	302	31B	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) כולל שטח ממ"ד העולה על תיקני.
- (2) בשטחי שרות מעל הקרקע יכללו: עלית גג (שטח אחסון) 10 מ"ר, סככת רכב 15 מ"ר, מחסן 6 מ"ר, גגון 3 מ"ר, וממ"ד 12 מ"ר
- (3) כמסומן בתשריט.



**6. הוראות נוספות**



תכנן זמ  
מונה הדפסה 19

**6.1 תנאים למתן היתרי בניה**

1. היתרי בניה יינתנו על ידי הועדה המקומית על פי תכנית זו לאחר אישורה.
2. היתרי בנייה יינתנו לאחר הריסת המבנים המסומנים להריסה במצב המוצע.
3. היתר לתוספת בנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.

**6.2 חשמל**

לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו לקוי חשמל עיליים. בקרת קווי 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



תכנן זמ  
מונה הדפסה 19

**6.3 תשתיות**

ביוב, ניקוז ואספקת מים, 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, בתיאום עם תכנן זמ הרשויות המוסמכות.

**6.4 חניה**

החנייה תהיה בתחום המגרש על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.

**6.5 פיקוד העורף**

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

**6.6 היטל השבחה**

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



תכנן זמ  
מונה הדפסה 19

**6.7 המקעות לצרכי ציבור**

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור על פי סעיף 188(ב) לחוק הבניה, התשכ"ה 1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור ? יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

**6.8 שמירה על עצים בוגרים**

במגרש הנייל לא קיימים עצים בוגרים

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**

מידי לאחר אישור התוכנית



תכנון ופיקוח  
מנה הדפסה 19



תכנון ופיקוח  
מנה הדפסה 19



תכנון ופיקוח  
מנה הדפסה 19

**8. חתימות**



תכנון זמ: מנה הדפסה 19

<p>שם: אולגה בביץ' שם ומספר תאגיד:</p>	<p>סוג: בבעלות מדינה</p>	<p>תאריך: 16.10.15 חתימה:</p>	<p>מגיש התכנית</p>
<p>שם: שם ומספר תאגיד: רשות מקרקעי ישראל 500101761</p>	<p>סוג: בעלות מדינה</p>	<p>תאריך: חתימה:</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>שם: אולגה בביץ' שם ומספר תאגיד:</p>	<p>סוג: חוכר</p>	<p>תאריך: 16.10.15 חתימה:</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>שם: רינה ויגדר שם ומספר תאגיד:</p>	<p>סוג: עורך ראשי</p>	<p>תאריך: 14.10.2015 חתימה:</p>	<p>עורך התכנית</p>



תכנון זמ: מנה הדפסה 19



תכנון זמ: מנה הדפסה 19