

609274

תכנית מס': 605-0179044 - שם התכנית: מגורים במגרש מס' 119A ברח' שפרה 13, שכונת נווה מנחם, באר שבע

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

רשימת באר-שבע
הגן ההנדסה מחי תכנון

הוראות התכנית

נתקבל

תכנית מס' 605-0179044

מגורים במגרש מס' 119A ברח' שפרה 13, שכונת נווה מנחם, באר שבע

דרום

מחוז

מרחב תכנון מקומי באר שבע

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים

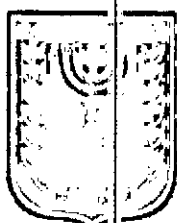


605-0179044
09.03/6 20165006
סל אל-על
סגן ומ/מ ראש העיר
עיריית באר-שבע

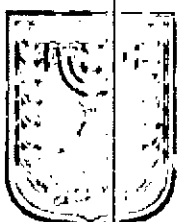
דברי הסבר לתכנית

התכנית זו כוללת מגרש מס' 119A המיועד לאזור מגורים א' ונמצא ברחוב שפרה 13, שכונת נווה מנחם, באר שבע. במגרש קיים בית מגורים חד-משפחתי עם קיר משותף בעל תוספת סטנדרטית לפי תכנית 5/במ/4/75. התכנית המוצעת מאפשרת במגרש מס' 119A שינויים הבאים:

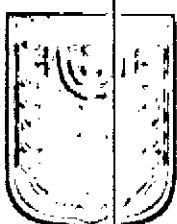
- הגדלת זכויות בנייה עיקרית ושרות.
- הסדרת קו בניין בהתאם לבניה הקיימת.
- הגדלת סככת רחב.
- שינוי בינוי סטנדרטי.



תג'ן זמין
מונה: 24



תג'ן זמין
מונה: 24



תג'ן זמין
מונה: 24

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



מגורים במגרש מס' 119A ברח' שפרה 13, שכונת נווה מנחם, באר שבע

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

מספר התכנית 605-0179044

1.2 שטח התכנית 0.3 דונם

1.3 מהדורות שלב הגשה

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 62א (א) סעיף קטן 4, 62א (א) סעיף קטן 5, 62א (א) סעיף קטן 9, 62א (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

קואורדינאטה X 177450

קואורדינאטה Y 575500

1.5.2 תיאור מקום רח' שפרה 13, שכונת 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

| כניסה | מספר בית | רחוב | ישוב |
|-------|----------|------|---------|
| | 13 | שפרה | באר שבע |

שכונה נווה מנחם

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 38167 | מוסדר | חלק | 24 | 80 |

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

| תאריך | מס' עמוד בילקוט פרסומים | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס | סוג יחס | מספר תכנית מאושרת |
|------------|-------------------------------|--------------------------|--|---------|----------------------|
| 12/12/1991 | 1046 | 3953 | התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 5/במ/75 ממשיכות לחול. | שינוי | 5 / במ / 75 ✓ |
| 21/08/1994 | 4732 | 4241 | התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 5/במ/ 4/75 ממשיכות לחול. | שינוי | 4 / במ / 75 / 5 |

1.7 מסמכי התכנית

| סוג המסמך | תחולה | קנה מידה | מספר עמודים / גליון | תאריך עריכה | עורך המסמך | גורם מאשר | תאריך יצירה | תיאור המסמך | נכלל |
|----------------------|-------|----------|---------------------|-------------|------------------|-----------|-------------|-------------------------|------|
| הוראות התכנית | מחייב | | | | סבטלנה כצלסון | | | | כן |
| תדפיס תשריט מצב מוצע | מחייב | 1: 250 | | | סבטלנה כצלסון | | | תשריט מצב מוצע גליון: 1 | לא |
| בינוי | מנחה | 1: 250 | 1 | 25/02/2015 | סבטלנה כצלסון | | 23/06/2015 | | לא |
| מצב מאושר | רקע | 1: 250 | | 25/02/2015 | סבטלנה כצלסון | | 21/06/2015 | 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 | מאיר טראץ' | | | באר שבע | שפרה | 13 | 08-6286688 | 08-6286888 | |

1.8.2 יזם

| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|------|------------|---------------|----------|---------|------|-----|------------|------------|-------|
| פרטי | מאיר טראץ' | | | באר שבע | שפרה | 13 | 08-6286688 | 08-6286888 | |

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|-------|------------|---------------|----------------------|---------|-------|-----|------------|------------|-------|
| בעלים | | | מנהל מקרקעי ישראל | באר שבע | התקוה | 4 | 08-6264219 | 08-6264221 | |
| חוכר | מאיר טראץ' | | | באר שבע | שפרה | 13 | 08-6286688 | 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 | 76235024 | | באר שבע | גרינפלד | 19 | 054-4530016 | 072-2578888 | katsenelson.arch@gmail.com |

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|------|-------------------|---------------|------------|---------|-----------|-----|-------------|------------|-----------------------------|
| מודד מוסמך | מודד | לאה (גינה) בובליק | 1110 | נגב מדידות | באר שבע | עגנון (1) | 6 | 054-5237655 | 08-6441170 | negev_medid ot@walla.co. |

(1) כתובת: ש.י. עגנון 6/36 באר שבע 84750.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

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' | שטח בניה עיקרי 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

שינוי לתכנית 5/במ/75 ו-5/במ/4/75 במגרש 119A באזור מגורים א', ברח' שפרה 13, שכי נווה מנחם.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- הגדלת זכויות הבנייה מסה"כ- 151 מ"ר ל-221מ"ר לפי סעיף 62א (א) (1) (א) (1) כמפורט להלן:
 - שטח עיקרי מ- 130 מ"ר ל- 175מ"ר.
 - שטחי השרות מ- 21 מ"ר ל- 46 מ"ר עבור: סככת רכב 24 מ"ר, מחסן 6 מ"ר וממ"ד 16 מ"ר.
- שינוי קווי בנין לפי סעיף 62א (א) (4).
- שינוי בינוי סטנדרטי לפי סעיף 62א (א) (5).
- הגדלת תכסית קרקע לפי סעיף 62א (א) (9).

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 0.3



| הערות | סה"כ מוצע בתוכנית | | שינוי (+/-) למצב המאושר * | מצב מאושר * | ערך | סוג נתון כמותי |
|-------|-------------------|-------|------------------------------|----------------|------|----------------|
| | מפורט | מתארי | | | | |
| | 1 | | | 1 | יח"ד | מגורים (יח"ד) |
| | 175 | | +45 | 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 | 100 |
| מגורים א' | 119A |

3.2 טבלת שטחים

תכנון זמין
מונה הדפסה 24

| מצב מאושר | | |
|----------------|-----|--------|
| יעוד | מ"ר | אחוזים |
| אזור מגורים א' | 250 | 83.33 |
| דרך משולבת | 50 | 16.67 |
| סה"כ | 300 | 100 |

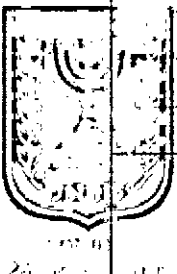
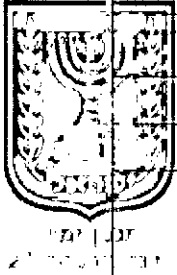


תכנון זמין
מונה הדפסה 24

| מצב מוצע | | |
|------------|-----------|--------------|
| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
| דרך משולבת | 50.01 | 16.67 |
| מגורים א' | 249.91 | 83.33 |
| סה"כ | 299.92 | 100 |

4. יעודי קרקע ושימושים

| | |
|-------|--|
| 4.1 | מגורים א' |
| 4.1.1 | שימושים |
| 4.1.2 | מגורים הוראות |
| א | <p>הוראות בינוי</p> <p>לבית קיים חד-משפחתי עם קיר משותף תותר:</p> <p>1. הרחבת בית על ידי תוספת בנייה בקומת קרקע וקומה א' בחזית אחורית וצדדית.</p> <p>1.1. בקומת כניסה קובעת תותר:</p> <p>- הוספת בניה בחזית אחורית.</p> <p>1.2. בקומה א' תותר:</p> <p>- הוספת בניה מעל תוספת בקומת הקרקע.</p> <p>2. תותר לבנות ממ"ד בחזית אחורית בקו בניין 0.0 מ'.</p> <p>3. תותר הקמה סככת חניה בגודל 24 מ"ר. סככה תמוקם בקו בניין קדמי וצידי 0.0 מ' ותיבנה מקונסטרוקציה וקירוי קל ללא קירות, גובה פנימי לא יעלה מעל 2.5 מ'. שער כניסה לחנייה לא יפתח לכיוון הרחוב.</p> <p>4. תותר בניית מחסן נפרד מהבית בגודל עד 6.0 מ"ר בקווי הבניין צדדי ואחורי 0.0 מ'. 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.</p> <p>5. גובה הכולל של הגדר יהיה עד 1.80 מ'. הגדר תורכב מחלק התחתון בנוי (מטויח או מצופה באבן) ומעליו גדר מתכת דקורטיבית. לא יותר שימוש בפלסטיק ואיסכורית. תותר בניית קיר אטום בין מגרשים שלא יעלה על גובה הגדר הקדמית.</p> <p>6. מיקומן של כל התוספת ראה נספח בינוי.</p> |
| ב | <p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. חומר גמר - טיח או כל חומר עמיד (חיפוי אבן וכו'.....) או שילוב ביניהם.</p> <p>2. הגג יהיה גג רעפים וניקוזו יהיה לכיוון המגרש.</p> |
| 4.2 | דרך משולבת |
| 4.2.1 | שימושים |
| 4.2.2 | דרך ציבורית הוראות |
| א | <p>דרכים</p> <p>רוחב ותוואי הדרך כמסומן בתשריט.</p> |



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| קו בנין (מטר) | מספר קומות | גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר) | מספר יח"ד | תכסית (% מתא שטח) | שטחי בניה (מ"ר) | | | | גודל מגרש (מ"ר) | תאי שטח | יעוד | |
|------------------|---------------|--|-----------|-------------------------|--------------------|-------------------|-------|--------------------|--------------------|---------|--------------------|-------|
| | | | | | שטחי בניה סה"כ | מעל הכניסה הקובעת | | מתחת לכניסה הקובעת | | | | |
| | | | | | | שירות | עיקרי | שירות | | | | עיקרי |
| קדמי (2) | | | | | 221 | | | | | | מגורים אי' 119A | |
| אחורי (2) | | 8.5 | 1 | 66 | | | | 175 | 250 | | | |
| צידי- ימני (2) | | | | | | | | (1) 46 | | | | |
| צידי- שמאלי (2) | | | | | | | | | | | | |
| מעל הקובעת | | 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: חניה מקורה 24 מ"ר + מחסן 6 מ"ר + ממ"ד 16 מ"ר.
- (2) לפי המסומן בתשריט.



מנהל תכנון
מועד הוצאה 24



מנהל תכנון
מועד הוצאה 24

6. הוראות נוספות

| | |
|------------|--|
| 6.1 | תנאים למתן היתרי בניה |
| | א. היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית ע"פ תכנית זו ולאחר אישורה. ב. היתרי הבניה עפ"י תמ"א 38 בהתאם לנוסח הבא: היתר לתוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413. |
| 6.2 | חניה |
| | החניה תתוכנן בתחום המגרש עפ"י תקן החניה בתכנית מתאר ב"ש התקף בעת מתן היתרי הבניה. |
| 6.3 | תשתיות |
| | ביוב, ניקוז ואספקת מים, מים תקשורת וכדי 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 הרשויות המוסמכות. |
| 6.4 | חשמל |
| | לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו לקוי חשמל עיליים. בקרת קווי חשמל עיליים, יינתן 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 במרחק מתיל חיצוני 3 מ' ובמרחק 3.5 מ' מציר הקו. - קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו במרחק מתחיל חיצוני 5 מ' ובמרחק 6 מ' מציר הקו. - קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע) במרחק 20 מ' מציר הקו. - קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע) במרחק 35 מ' מציר הקו. אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ' 2 מ' מכבלים אלה. אין לתפור מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל. |
| 6.5 | הפקעות ו/או רישום |
| | מקרקעין המיועדים לצורכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב') לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה ? 1965 יופקעו על ידי הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק. לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור ? יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה |
| 6.6 | חלוקה ו/או רישום |
| | חלוקה ורישום יבוצעו לפי סימן ז' פרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה ? 1965 |
| 6.7 | היטל השבחה |
| | היטל השבחה יגבה כחוק. |
| 6.8 | פיקוד העורף |
| | תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש. |

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התכנית - מידי לאחר אישור התוכנית



8. חתימות

| | | | |
|-----------------|-----------------------------|---|--------|
| מגיש התכנית | שם: מאיר טראץ' | סוג: | תאריך: |
| | שם ומספר תאגיד: | | חתימה: |
| זים | שם: מאיר טראץ' | סוג: | תאריך: |
| | שם ומספר תאגיד: | | חתימה: |
| בעל עניין בקרקע | שם: שם ומספר תאגיד: | סוג: בעלים | תאריך: |
| | מנהל מקרקעי ישראל 500101761 | | חתימה: |
| בעל עניין בקרקע | שם: מאיר טראץ' | סוג: חוכר | תאריך: |
| | שם ומספר תאגיד: | | חתימה: |
| עורך התכנית | שם: סבטלנה כצנלסון | סוג: עורך ראשי | תאריך: |
| | שם ומספר תאגיד: | חתימה: נצנלסון סבטלנה אדריכלית מספר רשיון 7635024 | |