

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

6059134

הוראות התכנית

תכנית מס' 605-0167544

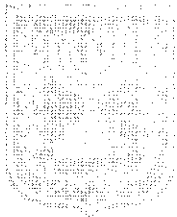
מגורים במגרש מס' 199A ברח' קלצ'קין 22, שכונה נווה מנחם, באר שבע



משרד התכנון והבניה
מחלקת תכנון

מחוז דרום
מרחב תכנון מקומי באר שבע
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



משרד התכנון והבניה
מחלקת תכנון



משרד התכנון והבניה
מחלקת תכנון

ועדה מקומית באר-שבע
אישור תכנית מס' 605-0167544
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 0165010
עיריית באר-שבע
תאריך: 08/08/15
על-על
החלטתה על המחוז

דברי הסבר לתכנית

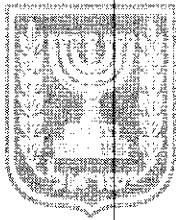
תוכנית זו כוללת מגרש 199A המיועד לאזור מגורים א' ונמצא ברחוב קלצ'קין 22, שכונת נווה מנחם, באר שבע. במגרש קיים בית מגורים חד-משפחתי עם קיר משותף בעל תוספת סטנדרטית לפי תכנית 5/במ/72.

התכנית המוצעת מאפשרת במגרש מס' 199A שינויים הבאים:

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



משרד התכנון והנדסה
מס' 05



משרד התכנון והנדסה
מס' 05



משרד התכנון והנדסה
מס' 05

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מגורים במגרש מס' 199A ברח' קלצ'קין 22, שכונה נווה מנחם, באר שבע

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

605-0167544 מספר התכנית

1.2 שטח התכנית 0.567 דונם

1.3 מהדורות שלב הגשה

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

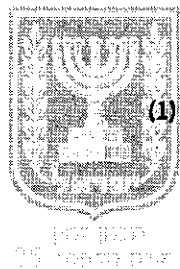
ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 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

178225 קואורדינאטה X

575400 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רח' קלצ'קין 22, 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 | קלצ'קין רפאל | 22 | |

שכונה נווה מנחם

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 38163 | מוסדר | חלק | 50 | 58-59 |

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



משרד תכנון ומס'ד
מנהל תכנון ומס'ד



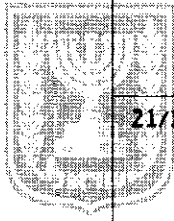
משרד תכנון ומס'ד
מנהל תכנון ומס'ד



משרד תכנון ומס'ד
מנהל תכנון ומס'ד

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| תאריך | מס' עמוד בילקוט פרסומים | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס | סוג יחס | מספר תכנית מאושרת |
|------------|-------------------------|--------------------|---|---------|-------------------|
| 21/11/1991 | 841 | 3945 | יחס זה מבטא מצב בו על תכנית זו ימשיכו לחול כל הוראות מתכנית קודמת החלה על תחום התכנית. התכנית שינוי לתכנית 72/במ/5. | שינוי | 72 /במ/ 5 |
| 21/08/1994 | 4731 | 4241 | התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 5/במ/72 ממשיכות לחול. | שינוי | 2 /במ/ 72 /5 |



משרד התכנון והבנייה
מחלקת התכנון והבנייה



משרד התכנון והבנייה
מחלקת התכנון והבנייה



משרד התכנון והבנייה
מחלקת התכנון והבנייה

1.7 מסמכי התכנית

| סוג המסמך | תחולה | קנה מידה | מספר עמודים / גליון | תאריך עריכה | עורך המסמך | גורם מאשר | תאריך יצירה | תיאור המסמך | נכלל בהוראת 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 | 1 | 01/03/2015 | סבטלנה כצנלסון | | 23/06/2015 | | לא |
| מצב מאושר | רקע | 1:250 | | 25/02/2015 | סבטלנה כצנלסון | | 24/06/2015 | | 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



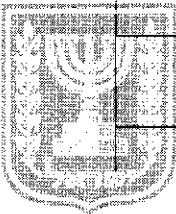
| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|------|-------------------|---------------|----------|---------|-----------------|-----|------------|------------|-------|
| | פרטי | לודמילה סיניאבסקי | | | באר שבע | קלצ'קין רפאל | 22 | 08-6286888 | 08-6286888 | |

רשמי
שם התכנית

1.8.2 יזם

| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|------|-------------------|---------------|----------|---------|-----------------|-----|------------|------------|-------|
| פרטי | לודמילה סיניאבסקי | | | באר שבע | קלצ'קין רפאל | 22 | 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 | | מנהל מקרקעי ישראל | באר שבע | התקוה | 4 | 08-6264219 | 08-6264211 | |
| חוכר | לודמילה סיניאבסקי | | | באר שבע | קלצ'קין רפאל | 22 | 08-6286688 | 08-6286888 | |

רשמי
שם התכנית

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

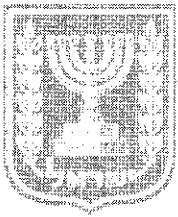
| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|-----------|---------------|---------------|----------|---------|---------|-----|-------------|-------------|------------------------------------|
| אדריכלית | עורך ראשי | סבטלנה כצלסון | 7635024 | | באר שבע | גרינפלד | 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 | לאה (גינה) בובליק | 1110 | נגב מדידות | באר שבע | עגנון (1) | 6 | 08-6441170 | 08-6441170 | negev_medid ot@walla.co. |

(1) כתובת: ש.י.עגנון 6/36 באר שבע.



מועצה אזורית הנגב
מנהל תכנון



מועצה אזורית הנגב
מנהל תכנון

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.



התכנית מס' 605-0167544

| מונח | הגדרת מונח |
|-----------|-----------------------|
| מגורים א' | שטח בניה עקרי עד 100% |

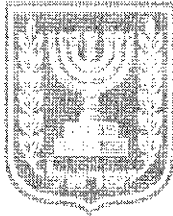
כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

שינוי לתכנית מס' 5/72/במ/5, 2/72/במ/5 במגרש מס' 199A, חד משפחתי עם קיר משותף בעל תוספת סטנדרטית באזור מגורים א'.

2.2 עיקרי הוראות התכנית



התכנית מס' 605-0167544

1. הגדלת זכויות הבנייה מסה"כ - 151 מ"ר ל - 203 מ"ר לפי סעיף 62א (א) (1) (א) (1) כמפורט להלן:
 - שטח עיקרי מ- 130 מ"ר ל- 160 מ"ר.
 - שטחי שרות מ- 21 מ"ר ל- 43 מ"ר (עבור סככת רכב 15.0 מ"ר, מחסן 9.0 מ"ר, ממ"ד 19.0 מ"ר ברוטו).
2. הגדלת תכסית קרקע לפי סעיף 62א (א) (9).
3. שינוי בינוי סטנדרטי לפי סעיף 62א (א) (5).



התכנית מס' 605-0167544

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 0.567



| הערות | סה"כ מוצע בתוכנית | | שינוי (+/-) למצב המאושר * | מצב מאושר * | ערך | סוג נתון כמותי |
|-------|-------------------|-------|------------------------------|----------------|------|----------------|
| | מפורט | מתארי | | | | |
| | 1 | | | 1 | יח"ד | מגורים (יח"ד) |
| | 160 | | +30 | 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 |
| דרך משולבת | 500 |
| מגורים א' | 199A |

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

| יעוד | מ"ר | אחוזים |
|----------------|-----|--------|
| אזור מגורים א' | 317 | 56.01 |
| דרך מוצעת | 117 | 20.67 |
| דרך משולבת | 132 | 23.32 |
| סה"כ | 566 | 100 |

מצב מוצע



| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|------------|-----------|--------------|
| דרך מאושרת | 117.17 | 20.67 |
| דרך משולבת | 132.26 | 23.33 |
| מגורים א' | 317.39 | 55.99 |
| סה"כ | 566.82 | 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 עם קיר משותף תותר:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. בניית ממ"ד בקומת הקרקע בקווי הביין המסומנים בתשריט. 2. לא תותר בנייה בקו בניין קדמי מינימלי 2.0 מ' לכיוון דרך מס' 7 למעט ממ"ד. 2. תוספת בנייה בקומה א' בחלל הגג הקיים ללא שינוי בצורה וגובה הגג. 3. סגירת פטיו. 4. גובה הבניה לא יעלה על 2 קומות. 5. תותר הקמה סככת חניה בגודל 15 מ"ר. סככה תמוקם בקוי בניין קדמי וצידי 0.0 מ' ותיבנה מקונסטרוקציה וקירוי קל ללא קירות, גובה פנימי לא יעלה מעל 2.5 מ'. תותר הקמת שער כניסה לחנייה שלא יפתח לכיוון הרחוב. 6. תותר בניית מחסן נפרד מהבית בגודל עד 9.0 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. 7. מיקומן של כל התוספת ראה נספח בינוי. |
| ב | <p>אדריכלות</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. חומר גמר - טיח או כל חומר עמיד (חיפוי אבן וכו'.....) או שילוב ביניהם. חומרי גמר של ממ"ד יהיו בהתאם לבית הקיים. 2. הגג יהיה גג רעפים למעט גג הממ"ד שיהיה גג בטון שטוח, ניקוזו יהיה לכיוון המגרש. |
| 4.2 | דרך מאושרת |
| 4.2.1 | שימושים |
| | דרך ציבורית |
| 4.2.2 | הוראות |
| א | <p>דרכים</p> <p>רוחב ותוואי הדרך כמסומן בתשריט.</p> |
| 4.3 | דרך משולבת |
| 4.3.1 | שימושים |
| | דרך ציבורית |
| 4.3.2 | 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 הקניסה (מטר) | מספר יח"ד | תכנית (% מתא שטח) | אחוזי בניה כוללים (%) | שטחי בניה (מ"ר) | | | | גודל מגרש (מ"ר) | תאי שטח | שימוש | יעוד | |
|-------------------------|---------------|---|--------------|-------------------------|--------------------------------|--------------------|-----------------------|------|----------------------|-----------------------|---------|-------|----------------------|-----------|
| | | | | | | מפלגת הקניסה | מתחת לכניסה הקובעת | | מעל הכניסה הקובעת | | | | | |
| | | | | | | | סה"כ שטחי בניה | שדות | | עיקרי | שדות | עיקרי | גודל מגרש כללי | |
| קדמי | | | | | | | | | | | | | | |
| אחורי | | | | | | | | | | | | | | |
| צידי- שמאלי | | | | | | | | | | | | | | |
| צידי- ימני | | | | | | | | | | | | | | |
| מעל הקניסה הקובעת | | | | | | | | | | | | | | |
| (2) | (2) | (2) | (2) | 2 | 7 | 1 | 48 | 64 | 203 | | | | 160 | 43 (1) |
| | | | | | | | | | | | | | 317 | 199A |
| | | | | | | | | | | | | | | מגורים א' |
| | | | | | | | | | | | | | | 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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) בשטחי שרות מעל הקרקע יכללו: סככת חניה 15.0 מ"ר + מחסן 9.0 מ"ר + ממייד 19.0 מ"ר.

(2) כמסומן בתשריט.

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 ויוצעו בהתאם לדרישות מהנדס העיר באר שבע. יחול איסור בניה מעל לקווי תשתית וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י הבונה ועל תשובונו, בתיאום עם הרשויות המוסמכות.

6.3 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 חיזוני ו- 3.5 מ' מציר הקו.
 קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו יהיה במרחק 5 מ' מתיל חיזוני 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.

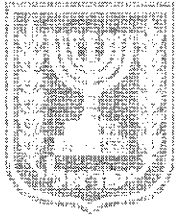
6.7 הפקעות לצרכי ציבור

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור על פי סעיף 188 (ב) לחוק הבניה, התשכ"ה 1965, יופקעו על 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



משרד הביטחון
מנהל תוכנית 22



משרד הביטחון
מנהל תוכנית 15



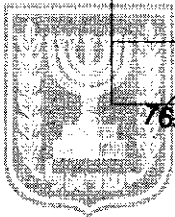
משרד הביטחון
מנהל תוכנית 15

8. חתימות

| | | | | |
|-----------------|-----------------|-----------------------------|-----------|------------|
| מגיש התכנית | שם: | לודמילה סיניאבסקי | סוג: | תאריך: |
| | שם ומספר תאגיד: | | חתימה: | <i>See</i> |
| זים | שם: | לודמילה סיניאבסקי | סוג: | תאריך: |
| | שם ומספר תאגיד: | | חתימה: | <i>See</i> |
| בעל עניין בקרקע | שם: | מנהל מקרקעי ישראל | סוג: | תאריך: |
| | שם ומספר תאגיד: | מנהל מקרקעי ישראל 500101761 | בעלים | חתימה: |
| בעל עניין בקרקע | שם: | לודמילה סיניאבסקי | סוג: | תאריך: |
| | שם ומספר תאגיד: | | חוכר | חתימה: |
| עורך התכנית | שם: | סבטלנה כצנלסון | סוג: | תאריך: |
| | שם ומספר תאגיד: | | עורך ראשי | חתימה: |



תאריך: 22.12.2015



תאריך: 15.12.2015



תאריך: 15.12.2015