

6059140

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 605-0194381

מגורים במגרש 61B ברח' רבקה 14, שכ' נווה מנחם, ב"ש

מחוז דרום
מרחב תכנון מקומי באר שבע
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

משרד התכנון והבניה
מחוז דרום
מנהל תכנון מקומי
מס' 605-0194381

605-0194381
17.04.16
20165008
סגל אל-על
סגן ומזכיר ראש העיר
עיריית באר-שבע

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו מטפלת במגרש מגורים 61B הנמצא ברח' רבקה 14, שכ' נווה מנחם, באר שבע. במגרש ממוקם מבנה מגורים בעל שתי קומות.

התוכנית המוצעת מאפשרת:

- תוספת בנייה בקומת קרקע ובקומה א'.
- קביעת תכנית מירבית.
- שינוי בינוי סטנדרטי.
- הקמת מחסן.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מגורים במגרש 61B ברח' רבקה 14, שכל' נווה מנחם, ב"ש	שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
605-0194381	מספר התכנית		
0.756 דונם		שטח התכנית	1.2
מילוי תנאים להפקדה	שלב	מהדורות	1.3
תכנית מפורטת	סוג התכנית	סיווג התכנית	1.4
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת		
מקומית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית		
62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 9, 62 א (א) (1) (א) (1)	לפי סעיף בחוק		
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות		
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה		
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי באר שבע

177500 קואורדינאטה X

575350 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מגרש מגורים 61B ממוקם ברח' רבקה 14, שכ' 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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	14	רבקה	באר שבע
		נווה מנחם	שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38170	מוסדר	חלק		85
38171	מוסדר	חלק	61	69

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	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5/ במ/ 75 ממשיכות לחול.	שינוי	75 / במ / 5
21/08/1994	4732	4241	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5/ במ/ 75/ 4 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 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		10/03/2015	ויקטור רבינוביץ		11/03/2015	ומחייב לגבי מיקום התוספות	לא
מצב מאושר	רקע	1:250		21/07/2015	ויקטור רבינוביץ		04/11/2015	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	חיים בן לולו			באר שבע	רבקה	14	050-6077462	050-6077462	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	חיים בן לולו			באר שבע	רבקה	14	050-6077462	050-6077462	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			מנהל מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה	4	08-6264333	08-6264250	
חוכר	חיים בן לולו			באר שבע	רבקה	14	050-6077462	050-6077462	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	ויקטור רבינוביץ	26019		באר שבע	עבדת	12	08-6433048		victorr.arc@g mail.com
	מודד	אילן אזוט	406		באר שבע	מרכז הנגב	19	08-6499959	08-6497574	ilan@azut- map.co.il

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 בהנחיות וזכויות בניה בתא שטח שמספרו 61B ברח' רבקה 14, שכ' נווה מנחם, באר שבע.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת זכויות הבניה מסה"כ 151 מ"ר ל-180 מ"ר לפי סעיף 62א(1)(א)(1) כמפורט להלן:
 - שטח עיקרי מ-130 מ"ר ל-145 מ"ר.
 - שטח שירות מ-21 מ"ר ל-35 מ"ר (עבור סככת רכב - 15 מ"ר, ממ"ד - 12 מ"ר ומחסן - 8 מ"ר).
2. הגדלת תכסית קרקע מירבית לפי סעיף 62א(9).
3. קביעת קו בניין עבור ממ"ד לפי סעיף 62א(4).
4. שינוי בינוי סטנדרטי לפי סעיף 62א(5).

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		0.756	
סוג נתון כמותי	ערך	סה"כ מוצע בתוכנית	
		מפורט	מתארי
מגורים (יח"ד)	1	1	
מגורים (מ"ר)	130	145	
			+15

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	2054
מגורים א'	61B

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'	353	46.69
דרך מוצעת	403	53.31
סה"כ	756	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	401.35	53.11
מגורים א'	354.32	46.89
סה"כ	755.67	100

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	
הוראות	4.1.2
<p>הוראות בינוי</p> <p>א</p> <p>- תותר סגירת פאטיו ע"י תוספת בניה בקומת קרקע ובקומה א'.</p> <p>- מיקום התוספות ראה נספח בינוי.</p> <p>- תותר הקמת ממ"ד כתוספת למבנה הקיים - בשטח של 12 מ"ר, לא תותר פתיחת מרפסת מעל ממ"ד.</p> <p>- שינוי לבינוי סטנדרטי ע"י סגירת הפאטיו כמסומן בנספח בינוי.</p> <p>מחסן:</p> <p>- תותר הקמת מחסן אשר ייבנה כחלק בלתי נפרד מהבית באחת החזיתות הקדמיות.</p> <p>- גודל המחסן לא יעלה על 8 מ"ר.</p> <p>- גובה תקרת המחסן לא יעלה על 2.20 מ', כשגובה מקסימאלי לרום הגג יהיה 2.70 מ' ניקוזו יהיה לתחומי המגרש.</p>	
גגות	ב
<p>- גג המבנה יהיה גג רעפים משולב עם גג שטוח.</p> <p>- גובה מקסימאלי לגג רעפים - 8.50 מ'.</p> <p>- הגובה יימדד ממפלס הכניסה לבית.</p> <p>- ניקוזו יהיה לתחומי המגרש.</p>	
חניה	ג
<p>- תותר הקמת סככת רכב בקירוי קל ללא קירות ודלתות בשטח של 15 מ"ר.</p> <p>- הסככה תבנה מחומרים קלים כגון: עץ, מתכת, איסכורית.</p> <p>- מיקום החניה ראה תשריט ונספח בינוי.</p>	
עיצוב אדריכלי	ד
<p>- חומרי גמר התוספות יהיו בהתאם לרוח העיצובית של כלל הבית.</p>	
דרך מאושרת	4.2
שימושים	4.2.1
דרך ציבורית	
הוראות	4.2.2
דרכים	א
רוחב ותוואי דרכים לפי תכנית 5/במ/75.	

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		תאי שטח גודל מגרש (מ"ר)	יעוד						
						מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת								
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	עיקרי שרות	עיקרי שרות	גודל מגרש כללי							
(2)	(2)	(2)	(2)	2	8.5	1	40	51	180	סה"כ שטחי בניה	145	35 (1)	354	61B	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) שטחי השירות כוללים: ממ"ד- 12 מ"ר, סככת חניה- 15 מ"ר ומחסן- 8 מ"ר..

(2) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות	
6.1	חניה
החניה תהיה בתחומי המגרש ובהתאם לתקן חניה של עיריית ב"ש התקף בעת אישור תכנית זו.	
6.2	חלוקה ו/ או רישום
חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.	
6.3	חשמל
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	תנאים למתן היתרי בניה
א. היתר בניה יוצאו ע"י הועדה המקומית על פי תכנית זו.	
ב. היתר לתוספת בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.	
6.5	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

מגיש התכנית	שם: חיים בן לולו שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: חתימה:
			8/2/16 אולסני
זם	שם: חיים בן לולו שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: חתימה:
			8/2/16 אולסני
בעל עניין בקרקע	שם: שם ומספר תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל 500101761	סוג: בבעלות מדינה	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: חיים בן לולו שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: חתימה:
			8/2/16 אולסני
עורך התכנית	שם: ויקטור רבינוביץ שם ומספר תאגיד:	סוג: עורך ראשי	תאריך: חתימה:
			15.2.16 