

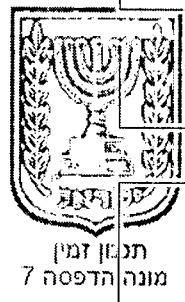
6009642

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 605-0341594

מגורים במגרש 109B ברחוב רחל אמנו 39, שכל' נווה מנחם, באר שבע



מחוז **דרום**
מרחב תכנון **מקומי באר שבע**
סוג תכנית **תכנית מפורטת**

אישורים



ועדה מקומית באר-שבע
אישור תוכנית מס' **605-0341594**
הועדה המקומית החליטה לאשר את התוכנית
בישיבה מס' **20175015** תאריך **23 08 16**
עיריית באר שבע
עיריית באר שבע

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו מטפלת במגרש מגורים מס' B109 המיועד לאזור מגורים א', הנמצא ברחוב רחל אמנו 39, שכל נווה מנחם, באר שבע.

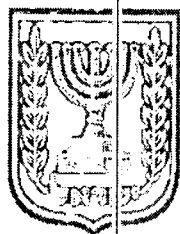
במגרש ממוקם מבנה מגורים דו משפחתי בעל שתי קומות עם קיר משותף.

התכנית המוצעת מאפשרת:

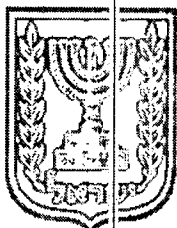
- הגדלת אחוזי בניה למטרה עיקרי ומטרת שירות.

- שינוי קוי בניין.

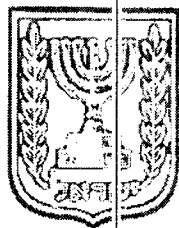
- הגדלת תכסית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

מגורים במגרש 109B ברחוב רחל אמנו 39, שכי נווה מנחם, באר שבע

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

מספר התכנית 605-0341594

1.2 שטח התכנית 0.292 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 19, 62 א (א) סעיף קטן 4, 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



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי באר שבע

177519 קואורדינאטה X

575523 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שטח התכנית נמצא ברחוב רחל אמנו 39, 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	רחל אמנו	39	

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	6	79

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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
75 / 5 במ / 75	שינוי	השינויים המפורטים בתכנית זו בלבד. כל יתר הוראות תכנית מס' 5 / 5 במ / 75 ממשיכות לחול.	3953	1046	12/12/1991
4 / 75 במ / 5	שינוי	השינויים המפורטים בתכנית זו בלבד. כל יתר הוראות תכנית מס' 5 / 5 במ / 4 / 75 ממשיכות לחול.	4241	4732	21/08/1994



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל
הוראות התכנית	מחייב				רחל ברבי			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		רחל ברבי		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 250	1	03/07/2015	רחל ברבי	16/04/2016	מנחה ומחייב לגבי מיקום התוספות	לא
מצב מאושר	מנחה	1: 250	1	03/07/2015	רחל ברבי	17/04/2016		לא



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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	יהודית אלבז			באר שבע	רחל אמנו	39	053-4230566		Ba.racheli7@gmail.com
	פרטי	יוסף אלבז			באר שבע	רחל אמנו	39	053-4230566		Ba.racheli7@gmail.com

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	(1)		08-6624220	08-6624221	
חוכר	יהודית אלבז			באר שבע	רחל אמנו	39	053-4230566		Ba.racheli7@gmail.com
חוכר	יוסף אלבז			באר שבע	רחל אמנו	39	053-4230566		Ba.racheli7@gmail.com

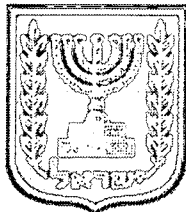
(1) כתובת: רחוב התקווה 4, ת.ד. 223 באר שבע.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ה/אדריכלו ת	עורך ראשי	רחל ברבי	42093/ה		באר שבע	אבן שפרוט	5	054-6370033	08-6431068	ba.racheli7@ gmail.com
מודד מוסמך	מודד	רמי בכרייה	1184		באר שבע	שופמן גרשון	1	08-6270083	08-6270073	Rbk033@wal la.com



הכנת זמין
מונה תדפיסה 7



הכנת זמין
מונה תדפיסה 7

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

הגדלת אחוזי בניה למטרה עיקרית ולמטרת שירות במגרש 109B מיועד למגורים א' ברחוב רחל אמנו 39, שכי נווה מנחם, באר שבע.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת שטחי בניה (סה"כ מ- 151 מ"ר ל-184.5 מ"ר) לפי סעיף 62א(א1)(1)(א) כמפורט להלן:
 - שטח עיקרי מ- 130 מ"ר ל- 145 מ"ר.
 - שטח שירות מ- 21 מ"ר ל- 39.5 מ"ר (עבור סככת רכב - 15 מ"ר, ממ"ד - 15 מ"ר, מחסן- 6 מ"ר וגגון- 3.5 מ"ר)
2. הגדלת תכסית קרקע ל 57.6% לפי סעיף 62 א (א) סעיף קטן 9.
3. שינוי וקביעת קווי בניין לפי סעיף 62 א (א) סעיף קטן 4.
4. קביעת מבנים להריסה לפי סעיף 62א(א) סעיף קטן 19.
5. שינוי בניוי סטנדרטי לפי סעיף 62א(א) סעיף קטן 5.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		0.292	
סוג נתון כמותי	ערך	שינוי (+/-)	
		ממצב מאושר*	למצב המאושר *
מגורים (יח"ד)	יח"ד	1	
מגורים (מ"ר)	מ"ר	130	+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	700
מגורים א'	109B

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	מגורים א'	109B

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	65	20.83
מגורים א'	247	79.17
סה"כ	312	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	64.94	20.82
מגורים א'	247.01	79.18
סה"כ	311.95	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>א. תותר תוספת בנייה בקומת הקרקע בחזית האחורית.</p> <p>ב. תותר תוספת בנייה למטרת שטחי שירות עבור:</p> <p>1. בניית ממ"ד בגודל 15.0 מ"ר בחזית האחורית כחלק בלתי נפרד מהבית.</p> <p>2. סככת רכב בגודל 15.0 מ"ר, כמסומן בתשריט, הסככה תבנה ללא קירות, שיפוע הגג וניקוזו יהיו לכיוון המגרש, תותר הקמת שער כניסה לחנייה, השער לא יפתח לכיוון המדרכה.</p> <p>3. בניית מחסן בגודל 6.0 מ"ר כמסומן בתשריט, גובהו הפנימי 2.20 מ', לא יותרו פתחים לכיוון השכן ושיפוע הגג וניקוזו יהיו לכיוון מגרש.</p> <p>ג. בחזית הקידמית ניתן לבנות קיר עד גובה 1.60 מ' מטויח בצבע התואם לבית ללא סבכה מעליו. בין המגרשים תותר בניית קיר אטום מחופה או מטויח. גובה הגדר הבנוי יהיה עד 1.80 מ' אך לא יעלה גובה הגדר בחזית הקדמית.</p> <p>ד. גג התוספת יהיה גג בטון שטוח, לא תותר פתיחת מרפסת מעל הגג.</p> <p>ה. מיקום התוספות, ראה נספח בינוי.</p> <p>בקשות להיתרי בניה מתוקף תכנית זו תכלולנה התייחסות להיבטים של בניה ירוקה, כגון: שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, אוורור וכד'), מחזור פסולת, שימור וחסכון במשאבי מים וקרקע, וכיוצא בזה, על פי ההנחיות התקפות לאותה עת.</p>
ב	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>א. גימור התוספת יהיה בהתאם לבית הקיים, טיח או שליכטה צבעונית.</p> <p>ב. המחסן יבנה מחומרים קשים/קלים.</p>
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



תכנון זמין
הדפסה 7

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
אחורי	מעל הכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי	109B	מגורים א'
(2)	2	(2)	(2)	(2)	184.5			(1) 39.5	145	247		

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המוצג 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) ממ"ד 15.0 מ"ר, גגון בכניסה הצדדית 3.5 מ"ר מחסן-6.0 מ"ר וחניה מקורה-15.0 מ"ר.

(2) קווי בניין יהיו כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>- היתרי הבנייה יינתנו לפי תכנית זו ולאחר אישורה.</p> <p>- היתר בנייה לתוספת חדשה יותאם לדרישות "התקן הישראלי" באותה עת.</p> <p>- היתרי בניה ינתנו לאחר הריסתה בפועל של בניה המסומנת להריסה בתשריט.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות סביבה ובניה ירוקה ואישורם על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו, בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה העת.</p>

6.2	היטל השבחה
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.3	חניה
	החנייה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בנייה.

6.4	תשתיות
	<p>א. שרותים הנדסיים</p> <p>ביוב ניקוז ואספקת מים 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.</p> <p>ב. חשמל</p> <p>לא ינתן 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 החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה :</p> <p>קו חשמל מתח נמוך</p> <p>מרחק מתיל קיצוני - 3 מ'</p> <p>מרחק מציר הקו - 3.5 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו</p> <p>מרחק מתיל קיצוני - 5 מ'</p> <p>מרחק מציר הקו - 6 מ'</p> <p>קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע) - 20 מ'</p> <p>קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע) - 35 מ'</p> <p>אין לבנות בניינים 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.</p>

6.5	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

תכנית זו תבוצע תוך 7 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	יהודית אלבז		
מגיש התכנית	שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:
			חתימה:
מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	יוסף אלבז		
מגיש התכנית	שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:
		בבעלות מדינה	חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:
	רשות מקרקעי ישראל 500101761		חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	יהודית אלבז	חוכר	
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:
		חוכר	חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	יוסף אלבז	חוכר	
עורך התכנית	שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:
		עורך ראשי	רחל ברבי תאריך: 7/1/2016 חתימה: רחל ברבי מ.ר. ה/ 42673