

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 605-0446302

מגורים ברח' זנגויל 2, שכ' נווה מנחם, באר שבע

מחוז דרום
מרחב תכנון מקומי באר שבע
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

605-0446302
28 06/17
15/01/2017
סל אל-על
מזר ומים ראש העיר

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו כוללת מגרש מסי' 1146A המיועד לאזור מגורים א' ונמצא ברח' ישראל זנגויל 2, שכונה נווה מנחם, ב"ש במגרש קיים בית מגורים חד-משפחתי עם קיר משותף בעל בנייה לא סטנדרטית לפי תוכנית מס' 5/במ/2495 התוכנית המוצעת באה לאפשר הגדלת שטחי בנייה בקומת קרקע וקומה א' ובעליית הגג ע"י שינויים בזכויות בנייה ובהנחיות והגבלות בנייה.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית ומספר התכנית
 מגורים ברח' זנגויל 2, שכל' נווה מנחם, באר שבע

מספר התכנית 605-0446302

1.2 שטח התכנית 0.491 דונם

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 4, 62 א (א) סעיף קטן 5, 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 מרב תכנון מקומי באר שבע

קואורדינטה X 177233

קואורדינטה Y 574975

1.5.2 תיאור מקום רח' ישראל זנגויל 2, שכל' נווה מנחם, באר שבע

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

באר שבע - חלק מתחום הרשות: באר שבע

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	2	זנגויל ישראל	באר שבע

שכונה שכונת נווה מנחם

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
78		חלק	מוסדר	38175
87	81	חלק	מוסדר	38176

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
2495 / 5 מק	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5 / 5 מק / 2495 ממשיכות לחול.	3064	3064	24/03/2009
75 / 5 במ	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5 / 5 במ / 75 ממשיכות לחול.	3953	1046	12/12/1991
4 / 75 / 5 במ	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות מתכנית 5 / 5 במ / 4 / 75 ממשיכות לחול.	4241	4732	21/08/1994

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				סבטלה כצנלסון			כן
חדריה הישריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		סבטלה כצנלסון		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי חלקית	מחייב חלקית	1: 250		11/07/2016	סבטלה כצנלסון	10/01/2017	מחייב לגבי מיקום תוספות	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		13/07/2016	סבטלה כצנלסון	12/01/2017		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	דמיטרי חנוכייב			שדרות	טרומפלדור (1)	3	052-5556431		hanukaevd@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: טרומפלדור בית 3, דירה 4.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	דמיטרי חנוכייב			שדרות	טרומפלדור (1)	3	052-5556431		hanukaevd@gmail.com

(1) כתובת: טרומפלדור בית 3, דירה 4.

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	דמיטרי חנוכייב			שדרות	טרומפלדור (1)	3	052-5556431		hanukaevd@gmail.com

(1) כתובת: טרומפלדור בית 3, דירה 4.

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	סבטלה כצנלסון	7635024		באר שבע	(1)	19	054-4530016	072-2578888	katsenelson.a rch@gmail.c om
מודד מוסמך	מודד	לאה(גינה) בובליק	1110	נגב מדידות	באר שבע	עגור	6	054-5237655	08-6441170	negev- medidot@wa lla.co.il

(1) כתובת: חיים גרינפלד 19/5.

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'	מגורים עם זכויות בניה עד 100% שטח בניה (כולל)

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 שטחי בנייה ושינויים בהוראות בינוי במגרש מס' 1146A.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת זכויות בנייה מסה"כ- 163 מ"ר ל 222 מ"ר לפי סעיף 62א (א) (1) (א) (1) כמפורט לרלן:

- שטחים עיקריים-מ-130 מ"ר ל-153 מ"ר

- שטחי שרות מעל מפלס הכניסה הקובעת-מ-33 מ"ר ל-69 מ"ר (עבור חלל טכני בעליית הגג 35 מ"ר, סככת

חנייה 15 מ"ר, ממ"ד 12 מ"ר ומחסן 7 מ"ר).

2. שינוי בינוי סטנדרטי לפי סעיף 62א(א)(5).

3. שינוי בגובה המבנה לפי סעיף 62א(א)(4)(א).

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	0.491
------------------	-------

סוג נתון כמותי	ערך	מבט מאושר*	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים (יח"ד)	יח"ד	1		1		
מגורים (מ"ר)	מ"ר	130	+23	153		

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'	1146A

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	216.39	45.42
מגורים א'	260	54.58
סה"כ	476.39	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך משולבת	216.39	44.04
מגורים א'	274.94	55.96
סה"כ	491.34	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים א'
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. הגדלת שטחי בניה בקומת קרקע וקומה א'. 2. תוספת בנייה בעליית הגג בחלל הגג הקיים. שינוי גובה הגג ל-8.70 מ' בהתאם לקיים בשטח. לא יאושרו שטחים עיקריים ובנייה לטובת מגורים בעליית הגג. 3. תותר הקמת סככת חניה בגודל 15 מ"ר. הסככה תמוקם בקו בניין קדמי וצדדי 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. שיפוע הקירוי וניקוזו יהיו לכיוון המגרש. 4. תותר בניית מתכן נפרד מהבית בגודל עד 7.0 מ"ר בקווי הבניין כמסומן בתשריט. 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. 5. הגדרות יהיו בהתאם להנחיות התקפות בעת מתן היתר בניה. 6. תותר פתיחת חלונות בעליית הגג, בחזית קידמית ובחזית צד. 7. מיקומן של כל התוספת ראה נספח בינוי. 8. בקשות להיתרי בניה מתוקף תכנית זו תכלולנה התייחסות להיבטים של בנייה 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.
ב	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>ע"פ הוראות התכניה התקפות</p>
4.2	דרך משולבת
4.2.1	שימושים
	דרך ציבורית
4.2.2	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 הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה						מעל הכניסה הקובעת
				שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי									
(4)	(4)	(4)	(4)	2 (3)	8.7 (2)	1	45	222	69 (1)	153	275	1	1146A	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: חלל טכני בעליית הגג 35 מ"ר, סככת חנייה 15 מ"ר, ממ"ד 12 מ"ר ומחסן 7 מ"ר.

(2) לגג רעפים.

(3) 2 קומות +עליית גג.

(4) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות	
6.1	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>1. היתרי בניה ינתנו על ידי הועדה המקומית על פי תכנית זו ולאחר אישורה.</p> <p>2. היתר לתוספת בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות ת"י 413.</p> <p>3. 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	פיקוד העורף
	תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיוגן בתחום המגרש.
6.3	חניה
	החניה תהיה בתחום המגרש על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.
6.4	חשמל
	<p>לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו לקוי 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:</p> <ul style="list-style-type: none"> - קו חשמל מתח נמוך במרחק מתיל חיזוני 3 מ' ובמרחק 3.5 מ' מציר הקו. - קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו במרחק מתחיל חיזוני 5 מ' ומרחק 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. <p>אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ 2 מ' מכבלים אלה.</p> <p>אין לחפור מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים אחא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל.</p>
6.5	תשתיות
	<p>ביוב, ניקוז ואספקת מים, תקשורת וכד', יתוכננו ויבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס העיר באר-שבע. יחול איסור בניה מעל לקווי תשתית וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י הבונר על חשבוננו, בתיאום עם הרשויות המסומכות.</p>
6.6	היטל השבחה
	הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספות השלישית לחוק.
6.7	הפקעות לצרכי ציבור
	<p>מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור על פי סעיף (ב) 188 לחוק הבניה, התשכ"ה 1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק חי לחוק, לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור. יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.</p>
7. ביצוע התכנית	
7.1	שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו יהא חמש שנים מיום אישורה.



משרד ההגנה
מחלקת התכנון והבנייה



משרד ההגנה
מחלקת התכנון והבנייה



משרד ההגנה
מחלקת התכנון והבנייה

8. חתימות

מגיש התכנית	שם: דמיטרי חנוכייב	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
יזם	שם: דמיטרי חנוכייב	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך:
	מנהל מקרקעי ישראל 1		חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: דמיטרי חנוכייב	סוג: חוכר	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
עורך התכנית	שם: סבטלה כצנלסון	סוג: עורך ראשי	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה: