

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 605-0829747

מגורים ברחוב קלצ'קין 20 שכונה נווה מנחם - באר שבע

מחוז

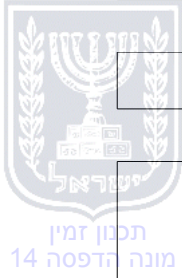
דרום

מרחב תכנון מקומי באר שבע

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

תכנית זו כוללת את מגרש B199 המיועד לאזור מגורים א' ונמצא ברחוב קלצ'קין 20, שכונת נווה מנחם, באר שבע.

במגרש קיים בית מגורים חד-משפחתי עם קיר משותף בעל תוספת סטנדרטית לפי תכנית 5/במ/2/72 ותכנית מאושרת 605-0278978 שהגדילה את זכויות הבניה והתכסית במגרש זה.

התכנית המוצעת מאפשרת במגרש B199 את השינויים הבאים:

-הגדלת זכויות בניה לצורך הסדרת מצב קיים

- בניית ממ"ד

-שינוי בינוי סטנדרטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

מגורים ברחוב קלצ'קין 20 שכונה נווה מנחם - באר שבע

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 605-0829747

1.2 שטח התכנית 0.305 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) (16) א (א) (2), 62 א (א) (19), 62 א (א) (5)

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	192974
קואורדינאטה Y	544260

### 1.5.2 תיאור מקום

רחוב קלצ'קין 20 - 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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
באר שבע	קלצ'קין רפאל	20	

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	51	

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
605-0278978	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 605-0278978 ממשיכות לחול.	9062	8386	25/08/2020
72 / 5 במ / 72	שינוי	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 72/5 במ/72 ממשיכות לחול	3945	841	21/11/1991
2 / 72 / 5 במ / 72	שינוי	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 2/72/5 במ/72 ממשיכות לחול	4241	4731	21/08/1994



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יהודה ליכט				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יהודה ליכט		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		11: 46 02/09/2021	יהודה ליכט	02/09/2021	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא		18: 12 19/10/2021	יהודה ליכט	12/10/2021	1	1: 250	רקע	מצב מאושר

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	אלקסנדר גולקו			באר שבע	קלצ'קין רפאל (1)		08-6431241		
	פרטי	לריסה גולקו			באר שבע	קלצ'קין רפאל (1)		08-6431241		
	פרטי	נטלי סבג			באר שבע	קלצ'קין רפאל (1)	20		08-6103614	
	פרטי	אורה צ'רניאק			באר שבע	קלצ'קין רפאל (1)		08-6431241		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: קלצ'קין 20.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	נטלי סבג			באר שבע	קלצ'קין רפאל (1)	20		08-6103614	

(1) כתובת: קלצ'קין רפאל 20.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	יהודה ליכט	38691	נגב מדידות	באר שבע	עגנון	2	054-4563900		jorgelicht1513@gmail.com
מהנדס	מודד	אנדריי ריבינסקי	1110	נגב מדידות	באר שבע	(1)	36		08-6441170	negev_medidot@walla.com

(1) כתובת : עגנון 36.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

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' B199

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת סה"כ השטח המותר לבניה לפי סעיף 62א(א)16(א)(2)
2. הריסת המבנים לפי סעיף 62א(א)19.
3. שינוי הוראות בדבר בינוי לפי סעיף 62א(א)5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד		תאי שטח
מגורים א'		199B
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	199B
מבנה להריסה 2	מגורים א'	199B
קו בנין עילי	מגורים א'	199B

**3.2 טבלת שטחים**

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	305.05	100
סה"כ	305.05	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	305.05	100
סה"כ	305.05	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בנין</b></p> <p>לבית קיים חד-משפחתי עם קיר משותף תותר:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. הריסת המיגונית העומדת מחוץ לקו בניין ובניית ממ"ד תיקני בתוך קווי הבניין. גג הממ"ד יהיה גג בטון שטוח ללא שימוש כמרפסת שמש וכד'. ניקוז הגג יהיה לכיוון המגרש.</li> <li>2. תותר בניית מחסן בגודל עד 8 מ"ר בקווי בנין אחורי וצידי 0.0 מ' עם קיר אטום לכיוון השכנים. המחסן יהיה בנוי מחומרי גמר של המבנה העיקרי או עשוי מחומרים קלים (כולל: מחסן קנוי). גובה המחסן לא יעלה על 2.20 מ' פנימי ו- 2.50 מ' חיצוני. ניקוז הגג יהיה לכיוון המגרש.</li> <li>3. תותר הקמת סככת חניה לרכב בגודל עד 21 מ"ר. הסככה תמוקם בקו 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. שיפוע הקירוי וניקוזו יהיו לכיוון המגרש</li> <li>4. תותר בניית פרגולה / מצללה קדמית ו/או צדדית ללא קירוי במסגרת קווי בניין כמסומן בתשריט.</li> <li>5. גובה הבניה לא יעלה על 2 קומות.</li> <li>6. כל שטח בעליית גג שגובהו נמוך מ- 1.8 מטר לא יחושב כלל.</li> <li>7. מיקומן של כל התוספות ראה נספח בינוי.</li> </ol>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד					
					סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת									
						שרות	עיקרי	שרות					עיקרי				
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	2	8.5 (3)	1	60 (3)	216 (2)			41 (1)	175	305.05	199B	מגורים	א' מגורים

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  
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מתוכם: 12מ"ר ממ"ד (שטח מעל 12 מ"ר יחשב כשטח עיקרי), 21 מ"ר סככת חניה לרכב, 8 מ"ר מחסן..
- (2) .
- (3) לפי תכנית מאושרת 605-0278978..
- (4) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>חניה</b>												
	החניה תתוכנן בתחום המגרש ועפ"י תקן חניה התקף בעת מתן היתר בניה												
<b>6.2</b>	<b>חשמל</b>												
	<p>כל מערכת התשתית תתואם עם הרשויות המוסמכות. חשמל:</p> <p>הוראות בנייה ופיתוח</p> <p>רשת הספקת החשמל תהיה עפ"י דרישות חברת החשמל. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי החשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.</p> <p>סוג קו החשמל</p> <p>מרחק מתיל חיצוני מרחק מציר הקו</p> <table border="0"> <tr> <td>קו חשמל מתח נמוך</td> <td>3 מ'</td> <td>3.50 מ'</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו</td> <td>5 מ'</td> <td>6.00 מ'</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)</td> <td></td> <td>20.00 מ'</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)</td> <td></td> <td>35.00 מ'</td> </tr> </table> <p>אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל, מחוז הדרום. אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלה לאחר קבלת אישור מהגורמים המוסמכים בחברת החשמל וברשויות המוסמכות על פי כל דין.</p>	קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.50 מ'	קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 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'
קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.50 מ'											
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 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'											
<b>6.3</b>	<b>שמירה על עצים בוגרים</b>												
	במגרש 199B קיימים 5 עצים בוגרים המסומנים בתשריט. עצים אלה מיועדים לשימור.												
<b>6.4</b>	<b>פיקוד העורף</b>												
	תנאי להוצאת היתר בניה יהיה - אישור פיקוד העורף לפתרונות המיוגון בתחום המגרש												
<b>6.5</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>												
	<p>1. היתר הבניה תינתן ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.</p> <p>2. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה הריסת המבנים המסומנים בתכנית להריסה.</p> <p>3. היתר לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413</p>												
<b>6.6</b>	<b>תשתיות</b>												
	ביוב, ניקוז ואספקת מים, תקשורת וכד' יתוכננו ויבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס העיר באר שבע. יחול אישור בניה מעל לקווי תשתית וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י הבונה ועל חשבוננו, בתיאום עם הרשויות המוסמכות.												
<b>6.7</b>	<b>היטל השבחה</b>												
	הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק												

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ביצוע התכנית	מיד לאחר אישורה

### 7.2 מימוש התכנית

מיד לאחר אישורה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14