

הוראות התכנית

תכנית מס' 605-1192467

מגרשי מגורים בשכונת נווה מנחם, רח' אברהם טיכו באר שבע

מחוז

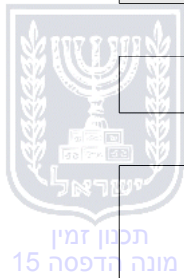
דרום

מרחב תכנון מקומי באר שבע

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/6005288348/310>

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו כוללת מגרשים 622, 621, 612, 611, 602, 601, 592, 591 המיועדים למגורים א' ברחוב אברהם טיכו, שכ' נווה מנחם באר שבע השייכים לעמותת "שוטרי באר שבע" הכוללים בניינים בני 2 קומות חד-משפחתיים עם קיר משותף לפי תכנית מאושרת 5/במ/1/83.

התכנית המוצעת מסדירה את המרחב הפרטי אל מול המרחב הציבורי בהתאם לעסקאות של רשות מקרקעי ישראל מול התושבים ובהמשך לפעולות האכיפה שהושלמו בשנים האחרונות ע"י יצירת תאי שטח חדשים הגובלים בצד הצפוני של המגרשים בייעוד שצ"פ. יחד עם זאת התוכנית המוצעת משנה ייעודם משטח ציבורי פתוח (שצ"פ)

לשטח פרטי פתוח (שפ"פ) לטובת גינון בלבד ללא זכויות בניה.

שינוי זה תואם את פיתוח השטח הציבורי שהושלם לאחרונה ואינו גורם להפרעה ונזק לציבור. בנוסף, התכנית מציעה שינויים כגון:

1. הגדלת זכויות בניה עבור שטחי שירות בהיקף של 8 מר' לכל יחד' לטובת מחסן לפי תוכנית 155/102/02/5. מונה הדפסה 15
2. קביעת קווי בנין עבור שטחי שירות
3. הגדלת תכסית קרקע מירבית עד 46%



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מגרשי מגורים בשכונת נווה מנחם, רח' אברהם טיכו באר שבע

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 605-1192467

2.430 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית 1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (9), 62 א (ג)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות בחלק מתחום התכנית

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	176880
קואורדינאטה Y	574560

1.5.2 תיאור מקום

רח' אברהם טיכו שכ' נווה מנחם באר שבע
מגרשים 591, 592, 601, 602, 611, 612, 621, 622

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
		ד"ר טיכו	באר שבע

שכונה נווה מנחם

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38780	לא מוסדר	חלק		999
38179	מוסדר	חלק	47-54	

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

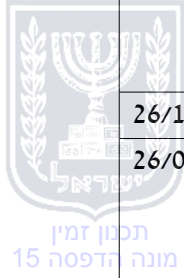
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
26/12/2022		2362	11000		כפיפות	<u>605-0145763</u>
26/01/2011		2244	6193	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5 /02 /102 155. הוראות תכנית 5 /02 155 /102 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>155 /102 /02 /5</u>
28/11/1991		965	3948	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5 /במ/ 83 ממשיכות לחול.	החלפה	<u>83 /במ/ 5</u>
17/12/1992		630	4066	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5 /במ/ 83 /1 ממשיכות לחול.	החלפה	<u>1 /83 /5</u>



1.7 מסמכי התכנית**1.7.1 רשימת מסמכים בתכנית**

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב					אריקה לאוב		כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	תשריט מצב מוצע	1: 500	1		אריקה לאוב		לא

כל מסמכי התכנית שהם מסמכים מחייבים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים. מסמך שהוא מסמך מחייב לעניין מסוים, יראו בו כמסמך רקע לגבי יתר העניינים המפורטים בו.

1.7.2 רשימת מסמכי רקע לתכנית

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
מצב מאושר	רקע		1: 500		03/07/2023	אריקה לאוב	23: 27 03/07/2023	לא

מסמכי התכנית שהם מסמכי רקע אינם מחייבים או מנחים והם נועדו לצורך מתן מידע והצגת הרקע לתכנית.

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	אולגה גרשליס			באר שבע	ד"ר טיכו	44	050-3929215		ariegersheli@gmail.com
	פרטי	אריה גרשליס			באר שבע	ד"ר טיכו	44	050-3929215		ariegersheli@gmail.com
	פרטי	אורי כהן			באר שבע	ד"ר טיכו	46	050-3060645		urich2737@gmail.com
	פרטי	איילת כהן			באר שבע	ד"ר טיכו	46	050-3060625		urich2737@gmail.com
	פרטי	גלית מדינה			באר שבע	ד"ר טיכו	36	052-2236976		shlomi.medi@tmprotection.co.il
	פרטי	שלמה מדינה			באר שבע	ד"ר טיכו	36	052-2236976		shlomi.medi@tmprotection.co.il
	פרטי	בני מיכאל			באר שבע	ד"ר טיכו	38	052-9243904		malka719@gmail.com
	פרטי	מלכה מיכאל			באר שבע	ד"ר טיכו	38	052-9243904		malka719@gmail.com
	פרטי	אלכסנדר פישמן			באר שבע	ד"ר טיכו	40	052-7993659		marina.fishmans@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	מרינה פישמן			באר שבע	ד"ר טיכו	40	050-6075628		marina.fishmans@gmail.com
	פרטי	יהודית פנחס			באר שבע	ד"ר טיכו	34	052-6055345		meir9085@gmail.com
	פרטי	מאיר פנחס			באר שבע	ד"ר טיכו	34	052-6055345		meir9085@gmail.com
	פרטי	אלכסנדר ריזי			באר שבע	ד"ר טיכו	42	052-5595239		alex.rizy@gmail.com
	פרטי	משה שמיר			באר שבע	ד"ר טיכו	48	050-8780976		sigalshamir69@gmail.com
	פרטי	סיגל שמיר			באר שבע	ד"ר טיכו	48	050-8780976		sigalshamir69@gmail.com

1.8.2 יזם

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	אריקה לאוב	25275	אריקה לאוב אדריכלים בע"מ	באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-6209393	08-6209397	office@ericaloeb.co.il
מודד	מודד	יוסי כוכבי	598	חצב מדידות בע"מ	באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-6237683	08-6232550	hazav@netvision.net.il

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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

יצירת מסגרת תכנונית עבור תאי שטח חדשים בצד הצפוני של מגרשי המגורים ברח' אברהם טיכו, שכי נווה מנחם ע"י שינוי ייעודם משטח ציבורי פתוח לשטח פרטי פתוח וקביעת שימושים והוראות הבינוי בתחומם.

2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1. יצירת תאי השטח חדשים לפי סעיף 62א(א)(1).
2. שינוי ייעוד הקרקע משטח ציבורי פתוח (שצ"פ) לשטח פרטי פתוח (שפ"פ) וקביעת שימושים והוראות הבינוי לפי סעיף 62א(ג), סעיף 3 לפי הכוללנית.
3. קביעת ושינוי קווי בניין לפי סעיף 62א(א)(4).
4. הגדלת זכויות בניה לפי סעיף 62א(ג), לפי הכוללנית סעיף 4.2.20.2.
5. קביעת תכנית קרקע מירבית לפי סעיף 62א(א)(9).
6. שינוי הוראות בינוי לפי סעיף 62א(א)(5).



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים א'	622, 621, 612, 611, 602, 601, 592, 591	
שטח פרטי פתוח	6220, 6210, 6120, 6110, 6020, 6010, 5920, 5910	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	שטח פרטי פתוח	6220

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	2,006	82.59
שטח ציבורי פתוח	423	17.42
סה"כ	2,429	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	2,005.88	82.55
שטח פרטי פתוח	423.96	17.45
סה"כ	2,429.83	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	באזור זה תותר הקמת יחידות דיור צמודות קרקע בבניינים חד-משפחתיים, עם קיר משותף בני קומה אחת או שתי קומות.
4.1.2	הוראות
א	בינוי
	<p>א. בינוי:</p> <p>הוראות הבינוי ללא שינוי ע"פ תוכנית מאושרת מס' 5/במ/83 ו- 1/83/במ/83</p> <p>ב. גדר:</p> <ol style="list-style-type: none"> גובה גדר בין השכנים לא יעלה על גובה גדר קדמית. בחזית תיבנה גדר דקורטיבית בגובה לא יותר מ 1.80 מ'. גדר לכיוון ש.צ.פ. תהיה אחידה לכל המגרשים. הגובה הכולל יהיה 1.80 מ' מפני קרקע בתוך המגרש. תותר בנית קיר אטום מחופה או מטוייח. לא יותר שימוש בפלסטיק או באיסכורית. הגדר תורכב מחלק תחתון בנוי (מטוייח או מחופה אבן לפי הקיים בסביבה ומעליה מתכת דקורטיבית, פח מחורר, לוחות אופקיים וכד'). הפרופורציה בין החלק הבנוי לבין התוספת 2/3 ו-1/3. בריכות: <p>1. תותר הקמת בריכה בחצר העורפית הפונה לפארק בקווי בניין לפי המסומן בתשריט. תותר בניית חדרי מכונוצ תת-קרקעיות בלבד.</p> <p>ד. בניית מחסנים:</p> <p>תותר הקמת מחסן בקומת הקרקע בלבד, בשטח שלא יעלה על 8 מר' בכפוף להנחיות תכנית מאושרת מס' 155/102/02/5.</p>
4.2	שטח פרטי פתוח
4.2.1	שימושים
	בשטח זה יותר גינון ותאורה.
4.2.2	הוראות
א	בינוי
	<ol style="list-style-type: none"> ניתן לגנן ולרצף את השטח. לא תותר כל בניה

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)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
								סה"כ שטחי בניה	שירות	עיקרי	שירות					עיקרי
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	(2)	1	46	261	50	(1) 51	160	252	591	מגורים א'	מגורים א'
(3)	(3)	(3)	(3)	1	2	(2)	1	46	261	50	(1) 51	160	249	592	מגורים א'	מגורים א'
(3)	(3)	(3)	(3)	1	2	(2)	1	46	270	50	(4) 60	160	249	601	מגורים א'	מגורים א'
(3)	(3)	(3)	(3)	1	2	(2)	1	46	270	50	(4) 60	160	250	602	מגורים א'	מגורים א'
(3)	(3)	(3)	(3)	1	2	(2)	1	46	261	50	(1) 51	160	248	611	מגורים א'	מגורים א'
(3)	(3)	(3)	(3)	1	2	(2)	1	46	261	50	(1) 51	160	248	612	מגורים א'	מגורים א'
(3)	(3)	(3)	(3)	1	2	(2)	1	46	261	50	(1) 51	160	249	621	מגורים א'	מגורים א'
(3)	(3)	(3)	(3)	1	2	(2)	1	46	261	50	(1) 51	160	261	622	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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) בשטחי השרות במגרשים 622, 621, 612, 611, 592, 591 ייכללו השטחים הבאים: 15 מ"ר סככת רכב, 23 מ"ר עלית גג לפי תכנית תקפה מס' 5/במ/1/83, עד 8 מ"ר מחסן לפי תכנית מתאר מס' 155/102/02/5, 5 מ"ר ממ"ד לפי היתר בנייה.

(2) גובה מקסימלי לגג שטוח 8.5 מ', לגג רעפים 10 מ' לפי תוכנית מאושרת מס' 5 / במ / 83 / 1.

(3) כמסומן בתשריט.

(4) שטחי השרות למגרשים 601 ו 602 יכללו השטחים הבאים: 15 מ"ר סככת רכב, 32 מ"ר עליית גג (23 מ"ר לפי תכנית תקפה מס' 5/במ/1/83 ו- 9 מ"ר לפי היתרי בניה), עד 8 מ"ר מחסן לפי תכנית מתאר מס' 155/102/02/5, 5 מ"ר ממ"ד לפי היתרי בניה.

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים בהליך הרשוי והביצוע

6.1.1 תנאים בהליך הרישוי

א. היתרי בנייה יינתנו על ידי הועדה המקומית על פי תכנית זו ולאחר אישורה..

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	עם אישור התוכנית	

7.2 מימוש התכנית

התכנית תבוצע תוך 5 שנים



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15