

605725

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 54/206/03/5

מגורים במגרשים מס' 1103A, 1103B

שכ' נווה מנחם, באר שבע

דרום

מחוז

מרחב תכנון מקומי באר שבע

תכנית מפורטת

סוג התכנית

לשכו זרתרון המחוזית
משרד הפנימי-מזרז הדרום

06.11.2007

נתקבל

משרד הבנייה מחוז דרום
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
:הגשה למשרד מס' 54/206/03/5
הוצעה תכ' תוכנית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 22/10/07
תכנית
מנהל המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 54/206/03/5
כורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5748
מיום 12/12/07

תכנית זו כוללת מגרשים מס' 1103A ו 1103B המיועדים לאזור מגורים א' ונמצאים ברח' משה טוב, שכ' נווה מנחם, ב"ש. במגרשים קיימים בתי מגורים חד-משפחתיים עם קיר משותף בעלי תוספות סטנדרטיות לפי תכנית מס' 4/75/במ/5. התכנית המוצעת מאפשרת במגרש מס' 1103B שינויים הבאים:

- בקומת קרקע:
הוספת בניה בחזיתות צדדית ואחורית והגדלת שטח מחסן.
- בקומה א':
הוספת בניה בחזיתות אחורית, צדדית ומעל מבנה הקיים בחזית קידמית.
- הוספת עליית גג.

מגרש 1103A נשאר ללא שינוי בהתאם לתכנית 4/75/במ/5.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

מחוז הדרום

תכנית מס' 54/206/03/5

1. זיהוי וסיווג התכנית

מגורים במגרשים מס' 1103A, 1103B שכי נווה
מנחם, באר שבע

1.1 שם התכנית

0.596 ד'

1.2 שטח התכנית

מילוי תנאים להפקדה

שלב

1.3 מהדורות

1

מספר מהדורה

4.07.07

תאריך עדכון

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

ללא איחוד וחלוקה

סוג איחוד וחלוקה

כן

האם מכילה
הוראות של תכנית
מפורטת

לא

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת
מימדי

ועדה מחוזית

מוסד התכנון
המוסמך להפקיד
את התכנית

תכנית שניתן מכוחה להוציא היתרים

היתרים או
הרשאות

1.5 מקום התכנית

באר-שבע

מרחב תכנון מקומי

1.5.1 נתונים כלליים

177060

קואורדינאטה X

575030

קואורדינאטה Y

שטח התכנית נמצא בשכי נווה מנחם - רח' משה
טוב 13, ב"ש

1.5.2 תאור מקום

באר-שבע

רשות מקומית

1.5.3 רשויות מקומיות
בתכנית

חלק מתחום הרשות

התייחסות לתחום
הרשות

באר-שבע

ישוב

1.5.4 כתובת שבה חלה
התכנית

נווה מנחם

שכונה

משה טוב

רחוב

13

מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38177	מוסדר	חלק מהגוש	10, 11	60

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר תכנית	מספר מגרש
4/75/במ/5, 75/במ/5	1103A, 1103B

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
75/במ/5	שינוי	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 4/75/במ/5 ממשיכות לחול.	3953	12.12.1991
4/75/במ/5	שינוי	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 4/75/במ/5 ממשיכות לחול.	4241	21.08.1994

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	הוועדה הממוזגת	ליפובצקי נטליה	4.07.07		16		מחייב	הוראות התכנית
	הוועדה הממוזגת	ליפובצקי נטליה	4.07.07	1		1:250	מחייב	תשריט התכנית
	הוועדה הממוזגת	ליפובצקי נטליה	4.07.07	1		1:250	מחייב חלקית	נספח בינוי

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלילים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין ענמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מגיש התכנית 1.8.1

מגיש התכנית	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
		סטראצ'ב שרדה	306493966			0775270086	0523385089		
					משה טוב 13, ב"יש				

בעלי עניין בקרקע 1.8.2

חוכר	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
		סטראצ'ב שרדה	306493966		מכל	0775270086	0523385089	08-6264250	
					רח' התקווה 4 קריית הממשלה, ב"יש	08-6264333			
					משה טוב 13, ב"יש				

עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכו' 1.8.3

מודד	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	מודד מוסמך	בובליק ג'אנה	311642979	1100		08-6441170	0545237655	08-6441170	Bublik_J@mail.ru
	אדריכל	ליפובצקי נטליה	312988298	104717		08-6235163	0544474557	08-6235163	N_liparch@012.net.il
					שר' רוג 28, בנין רסקו, רחי סנהדרין 98/37, ב"יש				

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'	שטח בניה עד 100%.

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 במגרש 1103B ברח' משה טוב 13, שכי נווה מנחם, ב"ש.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- הגדלת היקפי בניה מירביים במגרש מס' 1103B המיועד לאזור מגורים א' חד-משפחתי עם קיר משותף מ- 151 מ"ר ל- 246 מ"ר. מתוכם:
 - למטרות עיקריות מ- 130 מ"ר - ל- 190 מ"ר,
 - למטרות שרות מ- 21 מ"ר - ל- 56 מ"ר (מחסן 6 מ"ר, עליית גג 32 מ"ר, סככת רכב 15 מ"ר ובליטה 3 מ"ר).
- קביעת תנאים להקמת עליית גג.
- קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
- שינוי בגובה המבנה מ- 8.5 מ' ל- 9.0 מ'.
- קביעת שינויים בקו בניין אחורי.
- קביעת הוראות לעיצוב אדריכלי.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

הערות	סה"כ במצב המוצע		תוספת למצב מאושר	מצב מאושר	סוג נתון כמותי
	למימוש	לתכנון מפורט			
	2	2	ללא שינוי	0.596	שטח התכנית - דונם
	2	2	ללא שינוי	2	מגורים א' - מספר יח"ד
	320	320	60	260	מגורים א' (שטח בניה עיקרי) - מ"ר

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
לא רלוונטי	לא רלוונטי		
		1103A, 1103B	מגורים א'
		100	דרך משולבת

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 מגורים א'

4.1.1 שימושים

מגורים

4.1.2 הוראות

- א. הוראות בינוי
- לבית קיים חד-משפחתי בן שתי קומות עם קיר משותף תותר:
 - בקומת קרקע - הוספת בניה בחזיתות צדדית ואחורית,
 - בקומה א' - הוספת בניה בחזיתות אחורית, צדדית ומעל מבנה הקיים בחזית קדמית.
 - הוספת עליית גג.
 - מיקום של התוספות ראה בנספח בינוי.
 - תותר הקמת מחסן בגבול אחורי של המגרש, בשטח מרבי של 6.0 מ"ר. קווי בנין עבור מחסן – 0; 0 מ' אחורי וצדדי. גובה פנימי של מחסן לא יעלה על 2.20 מ'. לא יותרו פתחים לכיוון השכן ושיפוע הגג וניקוזו יהיו לכיוון המגרש.
 - מותר לבנות סככה מעל החניה בגודל 15.0 מ"ר ללא קירות ודלתות. מיקום סככת רכב יהיה בחזית המגרש, בקווי בנין- 0; 0 מ' קדמי וצדדי.
 - גובה המבנה ישתנה מ- 8.5 מ' ל- 9.0 מ'.
 - מגרש 1103A ישאר ללא שינויים - לפי תכנית התקפה.
- ב. עיצוב אדריכלי
- גימור התוספות יהיה מתואם לבית הקיים. ובמידה ויהיה חיפוי יחופה הבית כולו. חומר גמר של תוספות - טיח או כל חומר עמיד (חיפוי אבן, קרמיקה, וכו' ...) או שילוב ביניהם. התכנית מאפשרת גמישות במיקום וגודל הפתחים.
 - גג יהיה גג רעפים וניקוזו יהיה לכיוון המגרש.

4.2 דרך משולבת

4.2.1 שימושים

דרך משולבת

4.2.2 הוראות

מיועד לדרכים ציבוריות משולבות של הולכי רגל ורכב.

5. טבלת זכויות (הוראות בניה במצב מוצע)

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		מספר יחיד"ר	צפיפות (יחיד"ר לזונם נטו)	גובה מגבר (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)	אחר
			שטחי בניה	שטחי בניה				מספר קומות	מספר קומות		
מגורים א'	1103B	246	246	100	1	לא רלוונטי	9.00	מזרחית לקובעת	מערב לקובעת	קווי בנין	מספר קומות
								עיקרי	שדרות		
מגורים א'	1103A	251	246	100	1	לא רלוונטי	9.00	מזרחית לקובעת	מערב לקובעת	קווי בנין	מספר קומות
								עיקרי	שדרות		
ללא שינוי לפני תוכנית 4/75/במ/5											
שטח שדרות כולל: מחסן (6 מ"ר), עליית גג (32 מ"ר), סככת רכב (15 מ"ר) ובלטיח (3 מ"ר).											

5.1. טבלת זכויות (הוראות בניה – מצב מאושר)

תיעוד	מס' מגרש	שטח מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		מספר יחיד"ר	צפיפות (מ"ר לזונם נטו)	גובה מגבר (מטר)	מספר קומות		קווי בנין	אחר
			שטחי בניה	שטחי בניה				מספר קומות	מספר קומות		
אזור מגורים א'	1103A 1103B	1103A 1103B	151	21**	1	לא רלוונטי	2; 4; 0	מזרחית לקובעת	מערב לקובעת	קווי בנין	מספר קומות
								עיקרי	שדרות		

* קו בנין "ס" עם קיר משותף.
 ** שטח שדרות כולל: מחסן (עד 6 מ"ר) וסככת רכב (15 מ"ר).

6. הוראות נוספות

6.1. תנאים למתן היתר בניה

- היתרי בניה יינתנו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.
- היתרי בניה יינתנו לאחר הריסתה בפועל של סככה המסומנת להריסה בתשריט.

6.2. היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספות השלישית לחוק.

6.3. חניה

חניה תתוכנן בתחום המגרש ועפ"י תקן חניה בתכנית מתאר באר שבע או עפ"י תקן התקף בעת מתן היתרי בניה.

6.4. הנחיות כלליות לתשתית

א. שרותים הנדסיים

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.

ב. חשמל

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 :

סוג קו חשמל	מרחק מתיל קיצוני	מרחק מציר הקו
קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6 מ'
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)		20 מ'
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)		35 מ'

אין לבנות בנינים 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.

6.5. פיקוד העורף

תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

6.6. חלוקה ורישום

חלוקת המגרשים תעשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

6.7. הפקעות לצרכי ציבור

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965, יופקעו על ידי הוועדה 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



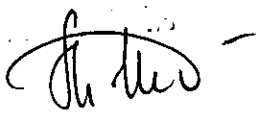
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי

7.2 מימוש התכנית

תכנית זו תבוצע תוך 7 שנים מיום אישורה.

8. חתימות ואישורים

8.1 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
			306493966	סטרצב שרה	מגיש התכנית
		ממ"י			בעל בעלי עניין בקרקע
			306493966	סטרצב שרה	חוכר
			312988298	ליפובצקי נטליה	עורך התכנית

8.2 אישורים

אישורים להפקדה		
חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית

9. רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
כללי		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽¹⁾		✓
		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		✓
		אם כן, פרט: _____		
		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		✓
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		✓
		• שמירת מקומות קדושים		✓
		• בתי קברות		✓
		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		✓
רדיוסי מגן		האם נבדקה התוכנית בדיקה 'פרה-רולית' (מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון)?		
		האם נמצאה התוכנית חוזרת לתחום?		✓
		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		✓
		האם נמצא כי התוכנית חוזרת לתחום?		✓
התאמה בין התשריט להוראות התוכנית		מספר התוכנית	✓	
	1.1	שם התוכנית	✓	
		מחוז	✓	
	1.4	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	✓	
	1.5	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	✓	
	1.8	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	✓	
	8.2	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	✓	
		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי הנוהל (או נרשם "לא רלבנטי")?	✓	
מסמכי התוכנית	1.7	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	✓	
		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, חניה ותשתיות?	✓	
תשריט התוכנית ⁽²⁾	6.2, 6.1	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	✓	
	2.2.7	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע- זהה	✓	

⁽¹⁾ עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003.

⁽²⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית".

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
	√	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול)	2.4.1 2.4.2	
	√	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	2.3.2 2.3.3	
	√	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחותמת ⁽³⁾ .	4.1	
	√	קיום תשריט מצב מאושר	4.3	
	√	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית	4.4	
	√	התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)		
	√	הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)		
√		סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט		
	√	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	1.8	
√		קיום טבלת הקצאה ואיזון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או : קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)	פרק 12	
	√	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים (4)
	√	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	

⁽³⁾ יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

⁽⁴⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

10. תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה - ליפובצקי נטליה, מסי' תעודת זהות 312988298, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מסי' 54/206/03/5 ששמה מגורים במגרשים מסי' 1103A, 1103B בשכ' נווה מנחם, באר שבע (להלן - "התכנית").
2. אני בעלת ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעלת הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות מספר רשיון 104717.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ
א. בובליק זאינה - מודדת מוסמכת - תכנית מדידה
4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
5. הנני מאשרת כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.
- כמו כן, הנני מאשרת כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.
6. אני מצהירה כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

חתימת המצהיר

הצהרת המודד

מספר התוכנית: 54/206/03/5

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 30.06.06 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

31/10/07
בובליק גיאנה (לאה)
מחדת מוסמכת מ.ר. 1110
טל' 0545237655
חתימה

1110
מספר רשיון

בובליק גיאנה
שם המודד המוסמך

