

600 6398

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים-מחוז דרום
18.07.2010
נתקבל

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 22/209/03/5

מגורים במגרשים מס' 105A, 105B
רח' שמואל רודנסקי 57, 55, שכ' נווה מנחם, באר שבע

מחוז דרום
מרחב תכנון מקומי באר שבע
סוג התכנית תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

	<p>משרד הפנים מחוז דרום חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 אישור תכנית מס' 22/209/03/5 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 18/7/10 לאשר את התכנית מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית</p>
--	---

	<p>הודעה על אישור תכנית מס' 22/209/03/5 נורסמה בילקוט הרסומים מס' 6170 מיום 18/7/10</p>
--	---

--	--

דברי הסבר לתכנית מס' 22/209/03/5

תכנית זו כוללת מגרשים מס' 105A, 105B המיועדים לאזור מגורים א' ונמצאים ברח' שמואל רודנסקי, ב"ש. במגרשים קיימים בתי מגורים חד-משפחתיים עם קיר משותף בעלי תוספות סטנדרטיות לפי תכנית מס' 5/במ/2/72.

התכנית המוצעת מאפשרת במגרשים מס' 105A, 105B:

- תוספת בניה בקומת קרקע בחזית צדדית, בקומה א' בחזית צדדית ומעל בית הקיים.
- הגדלת מחסן.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מגורים במגרשים מס' 105A, 105B רח' שמואל
רודנסקי 57, 55, שכ' נווה מנחם, באר שבע

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

מספר התוכנית 22/209/03/5

1.2 שטח התכנית

0.837 ד'

1.3 מהדורות

שלב

מילוי תנאים למתן תוקף

מספר מהדורה

1

תאריך עדכון

15.7.2010

1.4 סיווג התכנית

סוג התכנית

תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של
תכנית מפורטת
מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התכנית
היתרים או הרשאות

כן

ועדה מתוזזת

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או
הרשאות.

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות
לעניין תכנון תלת מימדי

לא

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי
קואורדינאטה X
קואורדינאטה Y

באר-שבע
178110
575650

1.5.2 תאור מקום

שטח התכנית נמצא בשכ' נווה מנחם - רח'
שמואל רודנסקי 57, 55, ב"ש

1.5.3 רשויות מקומיות
בתכנית

רשות מקומית

באר-שבע

התייחסות לתחום
הרשות

חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובת שבה חלה
התכנית

ישוב

באר-שבע

שכונה

נווה מנחם

רחוב

שמואל רודנסקי

מספר בית

55,57

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38164	מוסדר	חלק מהגוש	28,29	62

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
38164	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר תכנית	מספר מגרש
72/במ/5, 2/72/במ/5	105B, 105A

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
2/72/במ/5	שינוי	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 2/72/במ/5 ממשיכות לחול.	4241	21/8/1994
72/במ/5	שינוי	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 72/במ/5 ממשיכות לחול.	3945	21.11.1991

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	הוועדה המחוזית	ליפובצקי נטליה	15.7.2010	13			מחייב	הוראות התכנית
	הוועדה המחוזית	ליפובצקי נטליה	15.7.2010	1		1:250	מחייב	תשריט התכנית
	הוועדה המחוזית	ליפובצקי נטליה	15.7.2010	1		1:250	מנחה ומחייב ובחינת היקף התוספות ומיקומן	נספח בינוי

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 מטעמו

1.8.1 מגיש התכנית

גוש/חלקה	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
גוש-38164 חלקה-28			0546444651		רח' שמואל רודנסקי 57, בי"ש		רח' שמואל רודנסקי 57, בי"ש		307732800	קונסטנטינובסקי סוניה פלוט אירינה	
גוש-38164 חלקה-29			0526198551		רח' שמואל רודנסקי 55, בי"ש		רח' שמואל רודנסקי 55, בי"ש		307732966		

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
	08-6264250		08-6264333	רח' התקווה 4 קריית הממשלה, בי"ש		ממי רשות מקומית					
		0546444651		רח' שמואל רודנסקי 57, בי"ש			307732800		קונסטנטינובסקי סוניה פלוט אירינה		חוכרים
		0526198551		רח' שמואל רודנסקי 55, בי"ש			307732966				

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	אזרחי
N_liparch@012.net.il	08-6235163	0544474557	08-6235163	שד' רגר 28, בנין רסקו 35, בי"ש			104717	312988298	ליפובצקי נטליה	אזרחי	
medidot_negev@walla.co.il	08-6441170	0545237655	08-6441170	רח' שח עמון 2/16, בי"ש			1100	311642979	ברבליק גאנה	מודד מוסמך	מודד

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 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**

הגדלת שטח בניה למגרשי מגורים 105A, 105B ברח' שמואל רודנסקי 55, 57, שכי נווה מנחם, ב"ש ע"י שינויים בזכויות, הנחיות והגבלות בניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- הגדלת זכויות בנייה במגרשים (תאי שטח) מס' 105A, 105B המיועדים לאזור מגורים א' (חד-משפחתי עם קיר משותף) למטרה עיקרית מ- 130 ל- 170 מ"ר לכל מגרש.
- הגדלת שטח למטרת שרות מ- 21 מ"ר ל- 23 מ"ר (סככת חניה - 15 מ"ר ומחסן - 8 מ"ר) לכל מגרש.
- קביעת קווי בנין למחסן.
- קביעת תנאים למתן היתרי בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.837
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	340		+80*	260	מ"ר	מגורים א'
	2		ללא שינוי	2	מס' יחיד	

* 80 מ"ר שייכים לתא שטח מס' A105 בלבד.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח

תאי שטח כפופים		תאי שטח		יעוד
	לא רלוונטי		B100, A100	מגורים א'
	לא רלוונטי		100	דרך מאושרת

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.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר		יעוד
אחוזים	מ"ר	אחוזים	מ"ר	
71.33	597	71.46	601	אזור מגורים א' (*)
28.67	240	28.54	240	דרך מוצעת
100	837	100	841	סה"כ

(*) יעוד שאינו לפי מבא"ת
 הערה: הפרש השטחים בין מצב קיים למצב מוצע נובע מההבדל בין מדידה גרפית למדידה אנליטית.

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'	
4.1.1	שימושים	
	מגורים	
4.1.2	הוראות	
א.	הוראות בינוי	<ul style="list-style-type: none"> • במגרשים קיימים בתים חד-משפחתיים בני 2 קומות, עם קיר משותף. תותר בניית תוספות בכל מגרש (תא שטח) בקומת קרקע בחזית צדדית, בקומה א' בחזית צדדית ומעל בית הקיים. מיקום של התוספות ראה בנספח בינוי. • תותר הקמת מחסנים בגבול אחורי של המגרשים, בשטח מרבי של 8.0 מ"ר בכל מגרש. קווי בנין עבור מחסנים – 0; 0 מ' אחורי וצדדי. גובה פנימי של מחסנים לא יעלה על 2.20 מ'. לא יותרו פתחים לכיוון השכנים ושיפוע הגג וניקוזו יהיו לכיוון המגרש. • מותר בניית סככות מעל החניות בגודל עד 15 מ"ר (5.0x3.0 מ') ללא קירות ודלתות. מיקום סככות רכב יהיה בחזית המגרשים, בקווי בנין- 0; 0 מ' קדמי וצדדי. סככות החניה ייבנו עפ"י פרט זהה לשני המגרשים, שיאושר ע"י מהנדס העיר.
ב.	עיצוב אדריכלי	<ul style="list-style-type: none"> • גימור התוספות יהיה מתואם לבית הקיים. ובמידה ויהיה חיפוי יחופה הבית כולו. חומר גמר של תוספות - טיח או כל חומר עמיד (חיפוי אבן, וכו' ...) או שילוב ביניהם ובתאום עם אדריכלית העיר באר שבע. • גג יהיה גג רעפים או גג בטון שטוח או שילוב ביניהם.

4.2	דרכים	
4.2.1	שימושים	
	דרך ציבורית	
4.2.2	הוראות	
		תואי ורוחב הדרך לפי המסומן בתשריט.

5. טבלת זכויות והוראות בניה במצב מוצע

אחורי	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צמימות לדונם (יח"ד נטו)	מספר יח"ד מספר	הכסית משטח תא (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה סה"כ	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד														
			קווי בנין א	קווי בנין ב	מתחת לקובעות	מעל לקובעות							שטח שירות	שטח עיקרי																	
כמסומן בתשריט																		2	2	8.10	לא רלוונטי	1	130	65.35	198	-	-	170	303	105A	מגורים א'
																		-	-	8.10	לא רלוונטי	1	130	67.35	198	-	-	170	294	105B	

^(א) שטח שירות כולל: סככת חניה (15 מ"ר), מחסן (8 מ"ר).

5.1 טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

א	צ	ק	קווי בנין		סה"כ שטח בניה מותר מ"ר	שטח שירות מ"ר	שטח עיקרי מ"ר		מספר קומות	מספר יח"ד במגרש	שטח מגרש מזערי (מ"ר)	מס' מגרש	היעוד
			א	ב			סה"כ	בקומות קרקע					
2.5	0	1.7	151	21	130	100	2	1	170	105A 105B	אזור מגורים א'		

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 בניה המסומנת להריסה בתשריט.
- היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראל ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספות בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים.
 1. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
 2. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים " עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה עפ"י תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).

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 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 הועדה 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

תאריך:	חתימה:	שם:	מגיש התוכנית
מספר זהות: 307732800	קונסטנטינובסקי סוניה	תאגיד/שם רשות מקומית:	
תאריך:	חתימה:	שם:	
מספר זהות: 307732966	פלוט אירינה	תאגיד/שם רשות מקומית:	

תאריך:	חתימה:	שם:	עורך התוכנית
מספר זהות: 312988298	ליפובצקי נטליה אגודת התעסוקה 104717	ליפובצקי נטליה	
		תאגיד:	

תאריך:	חתימה:	שם:	בעל	בעל עניין בקרע
מספר תאגיד:	מנהל מקרקעי ישראל	תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל		
תאריך:	חתימה:	שם:	חוכרים	
מספר זהות: 307732800	קונסטנטינובסקי סוניה	תאגיד:		
תאריך:	חתימה:	שם:		
מספר זהות: 307732966	פלוט אירינה	תאגיד:		