

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 66/206/03/5

מגרש מגורים מס' A159 ברח' רבקה 51
שכ' נווה מנחם, באר שבע

דרום

מחוז

באר שבע

מרחב תכנון מקומי

תכנית מפורטת

סוג התכנית

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים-מחוז דרום
05.10.2010
נתקבל

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
	<p>משרד הפנים מחוז דרום חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 66/206/03/5 התכנית מס' 66/206/03/5 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 13/9/10 לאשר את התכנית מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית</p>
	<p>הודעה על אישור תכנית מס' 66/206/03/5 בירוקה בילקוט הפרסומים מס' 6165 9/10/10 מיום</p>

דברי הסבר לתכנית מס' 66/206/03/5

תכנית זו כוללת מגרשים מס' 159A, 159B המיועדים לאזור מגורים א' ונמצאים ברח' רבקה, שכי 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' 159A:

- סגירת פטיו ושתי נישות בקומת קרקע ובקומה א'.
- תוספת בנייה בקומת קרקע ובקומה א' בחזית האחורית ובקומה א' בחזית הקדמית מעל הבית הקיים.
- הגדלת סככת חניה מ-15 מ"ר ל-24 מ"ר.
- הגדלת שטח מחסן מ-6 מ"ר ל-8 מ"ר.

מגרש 159B נשאר ללא שינוי בהתאם לתכנית מס' 4/75/במ/5.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	מגרש מגורים מס' A159 ברח' רבקה 51, שכי נווה מנחם, באר שבע
	מספר התוכנית	66/206/03/5
1.2	שטח התכנית	0.655 ד'
1.3	מהדורות	שלב מספר מהדורה תאריך עדכון
		מילוי תנאים למתן תוקף 1 26.9.2010
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 מחוזית תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות. ללא איחוד וחלוקה
		סוג איחוד וחלוקה
		האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי
		לא

1.5 מקום התכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	באר-שבע
		קואורדינאטה X	177310
		קואורדינאטה Y	575460
1.5.2	תאור מקום	שטח התכנית נמצא בשכי נווה מנחם, רח' רבקה 51 - 49, באר-שבע	
1.5.3	רשויות מקומיות בתכנית	רשות מקומית	באר-שבע
		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובת שבה חלה התכנית	ישוב שכונה רחוב מספר בית	באר-שבע נווה מנחם רבקה 51

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38168	מוסדר	חלק מהגוש	5,6	61

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
38168	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר תכנית	מספר מגרש
75/במ/5, 4/75/במ/5, 2/75/במ/5	B159, A159

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 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
2/75/במ/5	שינוי	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 2/75/במ/5 ממשיכות לחול.	4078	21/1/1993

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	26.9.2010		13		מחייב	הוראות התכנית
	הוועדה המחוזית	ליפובצקי נטליה	26.9.2010	1		1:250	מחייב	תשריט התכנית
	הוועדה המחוזית	ליפובצקי נטליה	26.9.2010	1		1:250	מנחה ומחייב מבחינת מיקום התוספות בלבד	נספח בניוי

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	מספר פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
גוש-38168 5,6-חלקות			052-3958560 052-4518881		רח' רבקה 51, שבי נווה מנחם, ב"ש				033019712		אמזלג ראובן	

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	מספר פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
	08-6264250		08-6264333	רח' חנקווה 4, קריית הממשלה, ב"ש	ממי		033019712		אמזלג ראובן		חוכר
		052-3958560 052-4518881		רח' רבקה 51, שבי נווה מנחם, ב"ש							

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	מספר פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
N_liparch@012.net.il	08-6235163	0544474557	08-6235163	שדי רג' 28, בנין רסקו ב"ש, 38			104717	312988298		ליפובצקי נטליה	אדריכל
Negev_medidot@walla.co.il	08-6441170	054-5237655	08-6441170	רח' שי עגנון 2/16, ב"ש		נגב מדידות	1100	311642979		בובליק גיאנה	מודד מוסמך

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 למגרש (תא שטח) מס' 159A, הנמצא ברח' רבקה 51, שכי נווה מנחם, ב"ש.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- הגדלת זכויות בנייה למטרה עיקרית בתא שטח (מגרש) מס' 159A המיועד לאזור מגורים א' (חד-משפחתי עם קיר משותף) מ- 130 מ"ר ל- 190 מ"ר.
- הגדלת זכויות בניה למטרת שרות מ- 21 מ"ר ל- 32 מ"ר (מחסן 8 מ"ר, סככת חניה 24 מ"ר).
- קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
- קביעת הוראות לעיצוב אדריכלי.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.655
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	320		+ 60 *	260	מ"ר	מגורים א'
	2		ללא שינוי	2	מס' יחיד	

* תוספת שטחים של 60 מ"ר מיועדת לתא שטח (מגרש) מס' 159A בלבד.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח

תאי שטח כפופים		תאי שטח		יעוד
	לא רלוונטי		B159, A159	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	
76.34	500	76.34	500	מגורים א' (*)
23.66	155	23.66	155	דרך מוצעת
100.00	655	100.00	655	סה"כ

(*) יעוד שאינו לפי מבא"ת

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'	
4.1.1	שימושים	
	מגורים	
4.1.2	הוראות	
א.	הוראות בינוי	<p>לבית קיים חד-משפחתי עם קיר משותף בתא שטח (מגרש) מס' 159A תותר:</p> <ul style="list-style-type: none"> • סגירת פטיו ושתי נישות בקומת קרקע ובקומה א'. • תוספת בנייה בקומת קרקע ובקומה א' בחזית האחורית ובקומה א' בחזית הקדמית מעל הבית הקיים. • בניית סככה מעל החניה בגודל 24 מ"ר ללא קירות ודלתות. מיקום סככת רכב יהיה בחזית המגרש, בקווי בנין 0.0 מ' קדמי וצדדי. שיפוע הקירווי וניקוזו יהיו לכיוון המגרש. • הקמת מחסן בגבול האחורי של המגרש, בשטח מרבי של 8.0 מ"ר. קווי בנין עבור מחסן – 0; 0 מ' אחורי וצדדי. גובה פנימי לא יעלה על 2.20 מ'. לא יותרו פתחים לכיוון השכן ושיפוע הגג וניקוזו יהיו לכיוון המגרש. • מיקומן של כל התוספת ראה נספח בינוי. <p>תא שטח (מגרש) מס' 159B נשאר ללא שינויים לפי התכנית התקפה.</p>
ב.	עיצוב אדריכלי	<ul style="list-style-type: none"> • גימור התוספת יהיה מתואם לבית הקיים ובמידה ויהיה חיפוי יחופה הבית כולו. חומר גמר של תוספת – טיח או כל חומר עמיד (חיפוי אבן טבעית או מלאכותית, וכו' ...) או שילוב ביניהם. • גג התוספת יהיה גג רעפים או גג בטון שטוח או שילוב בניהם, וניקוזו יהיה לכיוון המגרש.

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

אזורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכנית (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	ציד-ימני	ציד-שמאלי	קדמי	מתחת						מתחת לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת			
אזורי														
	כמסומן בתשריט				8.50	לא רלוונטי	1	58	89.52	222	-	190	159A	
	כמסומן בתשריט											248	159B	

זכויות בהתאם לתכנית מאושרת 5/במ/475 ללא שינוי

^(א) שטח שרות כולל: סככת חניה (24 מ"ר) ומחסן (8 מ"ר).

5.1 טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

אזור	מס' מגרש	שטח מגרש מזערי (מ"ר)	מספר קומות	שטח עיקרי מ"ר		שטח שירות מ"ר	סה"כ שטח בניה מותר מ"ר	סה"כ שטח בניה מותר מ"ר	שטח שירות מ"ר	מס' מגרש	מס' א' מגורים
				סה"כ	בק. קרקע						
אזור											
				130	100		222	222			
	159A, 159B	-	2	130	100		222	222			

6. הוראות נוספות**6.1 תנאים למתן היתר בניה**

- היתרי בניה יינתנו ע"י הוועדה המקומית לתא שטח (מגרש) מס' 159A עפ"י תכנית זו לאחר אישורה ולתא שטח (מגרש) מס' 159B עפ"י תכנית מס' 4/75/5.
- 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 אחד התנאים הבאים:
 - א. 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.
 - ב. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח 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 המגרשים 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 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
		אמזלג ראובן	
מספר זהות:	תאגיד/שם רשות מקומית:		
033019712			

תאריך:	חתימה:	שם:	עורך התוכנית
	ליפובצקי נטליה 10471	ליפובצקי נטליה	
מספר הזות:	תאגיד:		
312988298			

תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
		מנהל מקרקעי ישראל	
מספר תאגיד:	תאגיד:		
	מנהל מקרקעי ישראל		
תאריך:	חתימה:	שם:	חוכר
		אמזלג ראובן	
מספר זהות:	תאגיד:		
033019712			