

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 21/209/03/5

שם תוכנית: מגורים ברח' יוכבד בת מרים 8, נווה מנחם, באר שבע

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים-מחוז דרום
19.10.2009
נתקבל

מחוז: דרום
מרחב תכנון מקומי: באר-שבע
סוג תוכנית: תוכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>נושרד הפנים מחוז דרום חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 אישור תכנית מס' 21/209/03/5 הועדה הנמוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 12/9/10 לאשר את התכנית מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית</p>	
<p>הודעה על אישור תכנית מס' 21/209/03/5</p>	
<p>כהחלטה בילקוט הפרסומים מס' 6163 AS/11/10 י"ז</p>	

דברי הסבר לתוכנית

תכנית זו מטפלת במגרש מגורים מס' 216B, הנמצא ברחוב יוכבד בת מרים 8, שכ' נחל עשן, באר-שבע. במגרש הנ"ל ממוקם בית צמוד קרקע בן 2 קומות עם קיר משותף לשכן.

התכנית המוצעת מאפשרת עבור מגרש זה:

1. בניית תוספת חדר בקומה א' בחזית אחורית.
2. הקמת מחסן בחצר האחורית.
3. בניית מצללה בקומה א' בגודל מעל המותר בחוק התכנון והבנייה.
4. בניית סככה בחצר האחורית.

- מגרש מס' 216A נשאר ללא שינויים עפ"י התכנית התקפה.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

מגורים ברח' יוכבד בת מרים 8, נווה מנחם, באר שבע.

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפורסם ברשומות

21/209/03/5

מספר התוכנית

0.606 ד'

1.2 שטח התוכנית

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1

מספר מהדורה בשלב

10.10.2010

תאריך עדכון המהדורה

תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם ברשומות

כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

ועדה מחוזית

לא רלוונטי

לפי סעיף בחוק

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה

סוג איחוד וחלוקה

לא

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי באר-שבע

קואורדינטה X 178,100
קואורדינטה Y 575,375

1.5.2 תיאור מקום שטח התכנית ממוקם ברח' יוכבד בת מרים 8, באר-שבע, (מגרשים מס' 216A, 216B).

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית באר-שבע

התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

נפה באר-שבע

יישוב באר-שבע

שכונה נחל עשן
רחוב יוכבד בת מרים
מספר בית 8

1.5.4 כתובות שבתחום חלק התוכנית

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38380	בהסדר	חלק מהגוש	03,04	44

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ר	לי"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכנית קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לי"ר	לי"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לי"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
21.11.1991	3945	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 72/במ/5 ממשיכות לחול.	שינוי כפיפות	72/במ/5

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ו.מחוזית	אדרי' ויקטור רבינוביץ	10.10.2010	ל"ר	13	ל"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	ו.מחוזית	אדרי' ויקטור רבינוביץ	10.10.2010	1	ל"ר	1:250	מחייב	תשריט התוכנית
	ו.מחוזית	אדרי' ויקטור רבינוביץ	10.10.2010	1	ל"ר	1:250	מנחה מחייב לגבי מיקום התוספות	נספח בינוי

כל מסמכי התוכנית 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מניש התוכנית											
גוש / חלקה (י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר דשיון	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
			0526440057	0525850135	רח' יוכבד בת מרים 8, נחל עשן, בי"ש.	לי"ר	לי"ר	לי"ר	27966167	גבאי תנה ויגאל	לי"ר

1.8.2 בעלי עניין בקרקע											
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	08-6264250	לי"ר	08-6264333	רח' התקווה 4 קריית הממשלה ת.ד. 233, בי"ש.	לי"ר	מנהל מקרקעי ישראל	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר
		0503339938		רח' יוכבד בת מרים 6, נחל עשן, בי"ש.	לי"ר	לי"ר	22189427	חלפה אהרון	לי"ר	חוכר	חוכר
		0526440057	0525850135	רח' יוכבד בת מרים 8, נחל עשן, בי"ש.	לי"ר	לי"ר	27966167	גבאי תנה ויגאל	לי"ר	חוכר	חוכר

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	עורך ראשי
Victor.arc@gmail.com	08-6433048		08-6433048	עבדת 12, באר-שבע	לי"ר	לי"ר	26019	11035367	ויקטור רבינוביץ	אדריכל	עורך ראשי
Medidot_negev@walla.com	08-6441170	054-5237655	08-6441170	רח' שיי עגנון 2/16, בי"ש	לי"ר	לי"ר	1110	611642979	בובליק גיאנה לאה	מודד	מודד

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
מגורים א'	עד 100% (כולל) שטחי בניה

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התוכנית

הגדלת זכויות בנייה למגרש מס' 216B ברח' יוכבד בת מרים 8, נחל עשן, ב"ש שינוי ים בקווי בניין וקביעת הנחיות ומגבלות בניה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

מגרש מס' 216B

א. הגדלת זכויות בניה למטרה עיקרית עבור תוספת חדר בקומה א', סככת הצללה בקומת קרקע ומצללה במרפסת גג.
 ב. קביעת זכויות ומגבלות בניה למטרת שירות עבור מחסן נפרד מהבית.
 ג. קביעת קווי בניין עבור סככת הצללה ומחסן.
 ד. קביעת הנחיות לעיצוב אדריכלי וגובה הגדרות.
 ה. קביעת תנאים למתן היתר בניה.

מגרש מס' 216A

זכויות הבנייה במגרש זה נשארות ללא שינויים בהתאם לתוכנית התקפה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.606
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	עמ"ד	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	*156		+36	240	מ"ר	מגורים
	2		ללא שינוי	2	מס' יח"ד	

* הערה: התוספת הינה עבור מגרש 216B.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
	לי"ר	216B, 216A	מגורים א'
	לי"ר	200	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.

3.2 *טבלת שטחים

אחוזים	מצב מוצע		מ"ר	מצב מאושר	
	יעוד	מ"ר		אחוזים	מ"ר
84	מגורים א'	501**	84	500**	מגורים א'
16	דרך מאושרת	105	16	105	דרך משולבת
100	סה"כ	606	100	605	סה"כ

* יעודי קרקע שאינם לפי מבא"ת 2006.

** אי התאמה בין שטח מצב מאושר לשטח מצב נובעת מכך שבמצב מאושר השטח מדוד גראפית ובמצב מוצע השטח מדוד אנליטית.

4 יעודי קרקע ושימושים

שם ייעוד: מגורים א'		4.1
שימושים		4.1.1
על המגרשים תותר בניית בית מגורים צמוד קרקע בן 2 קומות עם קיר משותף לשכנו.		א.
מגרש מס' 216A יישאר ללא שינויים בהתאם לתכנית התקפה		
תוהאת		4.1.2
במגרש מס' 216B תותר: - תוספת חדר בקומה א', בחזית האחורית - בניית מצללה במרפסת גג של קומה א' בשטח העולה על המותר בחוק התכנון והבניה. שטח מעל המותר יחשב לשטח עיקרי. - לא יותרו פתחים לכיוון המגרש הסמוך עם מספר זהה.		
מחסן	א.	- הקמת מחסן בשטח עד 8 מ"ר בחצר האחורית. גובה הפנימי יהיה 2.20 מ' וגובה החיצוני לא יעלה על 2.50 מ'. לא יותרו פתחים לכיוון השכן. מיקום המחסן ראה נספח בינוי.
סככת רכב	ב.	תותר הקמת חניה בפינת המגרש, מקורה בקירוי קל ללא קירות ודלתות. מידותיה יהיו 3.00 מטר רוחב, 5.00 מ' אורך.
גג	ג.	הגג יהיה משולב, גג שטוח עם גג רעפים משופע. גובה מקסימלי לגג שטוח - 7.00 מ' גובה מקסימלי לגג רעפים - 8.50 מ' הגובה ימדד ממפלס הכניסה לבית.
סככות	ד.	- בניית סככת הצללה בחזית האחורית בגובה עד 2.50 מ'. שטח ההיטל של הסככה בגודל של 19 מ"ר יחושב כשטח עיקרי.
גדרות	ה.	- הגדרות לכיוון צפון מערב (חזית אחורית) יהיו בגובה עד 2.50 מפני הקרקע מהצד הפנימי של המגרש. גדר בנויה כ-60 ס"מ וגדר קלה כ-190 ס"מ.
עיצוב אדריכלי	ו.	- כל התוספות המוצעות יהיו ברוח עיצוב המבנה הקיים. - סככה ומצללה במרפסת לא תהיינה משופעות. כמו כן צבע הסככה והמצללה יהיה מתואם עם צבע הבית.

שם ייעוד: דהך מאושהת		4.2
שימושים		4.2.1
דרך ציבורית משולבת		א.
תוהאת		4.2.2
רוחב ותוואי דרכים לפי המסומן בתשריט - תכלית מותרת: שילוב בחפיפה של תנועת כלי רכב, הולכי רגל, סידור חניות, ביצוע עבודות תשתית, תאורה, גינון, ריהוט רחוב.		א.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחוזי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית משטח (השטח)	צמימות (יחיד לזונם נטו)	מספר יחיד מספר בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר			שטח תא שטח	מס' תא שטח	יעוד	
	צידו- צמאלי	צידו- ימני	מתחת לתחנת הקובעה	מעל לכניסה לקובעה					מתחת לכניסה לקובעה	עיקרי שרות	עיקרי שרות				
כמסומן בתשריט	--	--	2	2	8.50	55%	5	1	75	--	31	156	251	216B	מגורים א'
									187	--				216A	מגורים א'

נשאר ללא שינויים לפי תכנית מס' 5/במ/72

* שטחי שירות: מחסן- 8 מ"ר
 חניה- 15 מ"ר
 חדר מיגון- 8 מ"ר

6. הוראות נוספות

6.1 תשתית חשמל

הוראות בנייה ופיתוח

לא ייתן 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 קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.

מאתיל הקיצוני	מציר הקו	קו חשמל מתח נמוך
3.5 מ'	3.00 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 22 ק"ו:
6.00 מ'	5.00 מ'	קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו:
20.00 מ'	-	(קיים או מוצע)
35.00 מ'	-	קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו
		(קיים או מוצע)

אין לבנות בנינים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל - מחוז דרום.

6.2 חניה

החניה תהיה בתחום המגרש ועפ"י תקן חניה של תכנית מתאר באר-שבע.

6.3 תנאים למתן היתר בניה

היתר בניה יוצאו ע"י הועדה המקומית על פי תכנית זו.

- היתר לתוספת בניה למבנה הקיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראל ת"י 431, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413 ומילוי אחר 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 מכח התמ"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).

6.4 חלוקה ורישום

חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.

6.5 הפקעות לצרכי ציבור

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965, יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור - יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התניה
ל"ר	ל"ר	ל"ר

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 3 שנים לאחר אישור התוכנית.

8. חתימות

תאריך: 12.10.10	חתימה: 	שם: גבאי חנה ויגאל	מגיש התוכנית
מספר תאגיד: ל"ר		תאגיד/שם רשות מקומית: ל"ר	
תאריך: 10-10-10	חתימה: 	שם: אדרי' ויקטור רבינוביץ'	עורך התוכנית
מספר תאגיד: ל"ר		תאגיד: ל"ר חתמת בני' ויקטור - מדינת רח' עבד 12 באר' שבע טלפקס 052-27 נייד 052-27	
תאריך: 12.10.10	חתימה: 	שם: חלפת אהרון	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד: ל"ר		תאגיד: ל"ר	
תאריך: 12.10.10	חתימה: 	שם: גבאי חנה ויגאל	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד: ל"ר		תאגיד: ל"ר	
תאריך: 12.10.10	חתימה: 	שם: ל"ר	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד: ל"ר		תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל	