

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 24/209/03/5

**מגורים במגרש מס' 218A
רח' יוכבד בת מרים 1
שכ' נווה מנחם, באר שבע**

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים-מחוז דרום
31.01.2011
נתקבל

מחוז **דרום**
מרחב תכנון מקומי **באר שבע**
סוג התכנית **תכנית מפורטת**

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>משרד הפנים המחוזי דרום חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 <u>24/209/03/5</u> אישור תכנון מקומי הועדה המקומית לתכנון ולבניה החליטה ביום <u>10/1/11</u> לאשר את התכנית במסלול מס' _____ נכבד משרד הפנים המחוזי</p>	
--	--

<p>הודעה על אישור תכנית מס' <u>24/209/03/5</u> כורסמה בילקוט הפרסומים מס' <u>6214</u> מיום <u>17/3/11</u></p>	
---	--

--	--

דברי הסבר לתכנית מס' 24/209/03/5

תכנית זו כוללת מגרש מס' 218A המיועד לאזור מגורים א' ונמצא ברח' יוכבד בת מרים 1, שכי נווה מנחם, ב"ש. במגרש קיים בית מגורים חד-משפחתי בן שתי קומות עם קיר משותף.

התכנית המוצעת מאפשרת:

- תוספת בניה בקומת קרקע בחזית האחורית של הבית.
- סגירת מרפסת בקומה א' בחזית קדמית של הבית.
- בניית מחסן נפרד מהבית בגבול הצדדי של המגרש.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מספר התוכנית	24/209/03/5	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
	מגורים במגרש מס' 218A רח' יוכבד בת מרים 1 שכי נווה מנחם, באר שבע		
	0.701 ד'	שטח התכנית	1.2
	מילוי תנאים למתן תוקף	מהדורות	1.3
	1	שלב	
	20.1.2011	מספר מהדורה	
	תכנית מפורטת	תאריך עדכון	
	כן	סוג התכנית	1.4
	ועדה מתוזזת	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית היתרים או הרשאות	
	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

מרחב תכנון מקומי קואורדינאטה X קואורדינאטה Y	178135 575360	נתונים כלליים	1.5.1
שטח התכנית נמצא בשכי נווה מנחם – רח' יוכבד בת מרים 1, פינת רח' יהושע ברטונוב, באר-שבע		תאור מקום	1.5.2
רשות מקומית	באר-שבע	רשויות מקומיות בתכנית	1.5.3
התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות	כתובת שבה חלה התכנית	1.5.4
ישוב שכונה רחוב מספר בית	באר-שבע נווה מנחם יוכבד בת מרים 1		

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38381	מוסדר	חלק מהגוש	1	-
38163	מוסדר	חלק מהגוש	-	58
38380	מוסדר	חלק מהגוש	-	44

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
38381	38381
38163	38163
38380	38380

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר תכנית	מספר מגרש
72/במ/5	218A

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
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	20.1.2011		13		מחייב	הוראות התכנית
	הוועדה המחוזית	ליפובצקי נטליה	20.1.2011	1		1:250	מחייב	תשריט התכנית
	הוועדה המחוזית	ליפובצקי נטליה	20.1.2011	1		1:250	מנחה ומחייב לעניין 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 רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
גוש-38381 חלקה-1			050-8699020	077-7060118	רח' יוכבד בת מרים 1, שבי נווה מנחם, ב"ש				54506019	אילן דורון	

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים חוכר
	08-6264250		08-6264333	רח' התקווה 4 קריית הממשלה, ב"ש		ממי					
		050-8699020	077-7060118	רח' יוכבד בת מרים 1, שבי נווה מנחם, ב"ש				54506019	אילן דורון		

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מודד
N_liparch@012.net.il	08-6235163	0544474557	08-6235163	שדי רגר 28, בנין רסקו 35, ב"ש			104717	312988298	ליפובצקי נטליה	אדריכל	אדריכל
Negev_medidot@ walla.co.il	08-6441170	054-5237655	08-6441170	רח' שי עגון 2/16, ב"ש		נגב מדינות	1100	311642979	בובליק גיאנה	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 למגרש מגורים 218A, רח' יוכבד בת מרים 1, שכ' נווה מנחם, ב"ש ע"י שינויים בזכויות, הנחיות והגבלות בניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- קביעת זכויות בנייה למטרות עיקריות במגרש (תא שטח) מסי 218A, המיועד לאזור מגורים א' בהיקף של 155 מ"ר.
- קביעת זכויות בניה למטרות שרות בהיקף של 32 מ"ר (סככת חניה - 15 מ"ר, ממ"ד 9 מ"ר ומחסן - 8 מ"ר).
- קביעת תנאים להקמת מחסן נפרד מהבית.
- קביעת קו בנין למחסן.
- קביעת תנאים למתן היתרי בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.701
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	155		+ 35 *	120	מ"ר	מגורים א'
	1		ללא שינוי	1	מסי יחיד	

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח

תאי שטח כפופים		תאי שטח	
תאי שטח כפופים	לא רלוונטי	תאי שטח	יעוד
		218A	מגורים א'
		100	דרך
		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

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	אחוזים	מ"ר
56.21	394	56.45	398
30.53	214	30.36	214
13.26	93	13.19	93
100.00	701	100.00	705
מגורים א'		מגורים א' (*)	
דרך		דרך משולבת	
סה"כ		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.	<p>לבית קיים חד-משפחתי בן 2 קומות עם קיר משותף, תותר:</p> <ul style="list-style-type: none"> • הוספת בניה בקומת קרקע (הגדלת סלון) בחזית אחורית של הבית. • סגירת מרפסת בקומה א' בחזית קדמית של הבית. • בניית מחסן נפרד מהבית בשטח עד 8.0 מ"ר בגבול צדדי (דרום-מזרחי) של המגרש. לא יותרו פתחים לכיוון המגרש השכן וניקוזו יהיה לכיוון המגרש. גובה מחסן – 2.2 מ' נטו. • בניית סככה מעל החניה בגודל עד 15 מ"ר (5.0x3.0 מ') ללא קירות ודלתות. מיקום סככת רכב - בחזית המגרש, בקו בנין- 0.0 מ' קדמי. גובה מירבי עבור סככה לרכב 2.5 מ'. <p>מיקום התוספות מסומן בנספח בינוי.</p>
ב.	<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. • גג יהיה גג רעפים או גג בטון שטוח או שילוב בניהם בתאום עם אדריכלית העיר וניקוזו יהיה לכיוון המגרש. <p style="text-align: center;">עיצוב אדריכלי</p>

4.2	דרכים
4.2.1	שימושים
	דרך ציבורית
4.1.2	הוראות
	תוואי ורוחב הדרך לפי המסומן בתשריט.

4.2	דרך משולבת
4.2.1	שימושים
	התכליות והשימושים בהתאם לתכנית מפורטת מס' 5/במ/72.
4.2.2	הוראות
	כל ההוראות בהתאם לתכנית מפורטת מס' 5/במ/72.

5. טבלת זכויות והוראות בניה

5.1 טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחוזי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות	גובה מבנה (מטר)	צמימות (יחיד לדינם נטו)	מספר יחיד מספר	הכסית משטח תא (שטח %)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה סה"כ	שטחי בניה (מ"ר)		שטח תא מס' שטח	יעד
	צנדי- שמאלי	צנדי- ימני								מתחת הקובעת	מעל לכניסה לקובעת		
כמסומן בתשריט	-	2	8.5	לא רלוונטי	1	31%	47.46	187	-	32 ⁽¹⁾	155	218A	מגורים א'

⁽¹⁾ שטח שרות כולל: סככת חניה (15 מ"ר), מחסן (8 מ"ר) וממ"ד (9 מ"ר נטו).

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

- היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.
- 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 הפקות 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
		אילן דורון	
מספר זהות:	תאגיד/שם רשות מקומית:		
54506019			

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

תאריך:	חתימה:	שם:	בעל	בעל עניין בקרקע
		מנהל מקרקעי ישראל		
מספר תאגיד:	תאגיד:			
	מנהל מקרקעי ישראל			
תאריך:	חתימה:	שם:	חוכרים	
		אילן דורון		
מספר זהות:	תאגיד:			
54506019				