

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 25/209/03/5

מגורים במגרש 68A, ברח' אהרון מסקין 48,
שכ' נווה מנחם, באר שבע

לשכת התכנון והבניה
משרד הפנים-מחוז דרום
30.03.2011
נתקבל

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' 25/209/03/5 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה הרלוונטית ביום 31/3 לאשר את התכנית</p> <p>מינהל התכנון יחיד האגדה המחוזית</p>	
--	--

<p>הודעה על אישור תכנית מס' 25/209/03/5 על ידי בילקוט הרסנמיים מס' 6256 14/6/11</p>	
---	--

--	--

דברי הסבר לתכנית 25/209/03/5

תכנית זו כוללת מגרשים מס' 68A ו 68B המיועדים לאזור מגורים א' ונמצאים ברח' אהרון מסקין, שכי נווה מנחם, ב"ש. במגרשים קיימים בתי מגורים חד-משפחתיים עם קיר משותף בעלי תוספות סטנדרטיות לפי תוכנית מס' 5/במ/2/72. התכנית המוצעת מאפשרת במגרש מס' 68A שינויים הבאים:

- בקומת קרקע: הוספת בניה בחזית צדדית;
- בקומה א': הוספת בניה בחזיתות צדדית ומעל מבנה הקיים בחזית קידמית.
- שינוי בקוו בניין צדדי.

מגרש 68B נשאר ללא שינויים בהתאם לתכנית 5/במ/2/72.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית	שם התוכנית	מגורים במגרש מס' 68A ברח' אהרון מסקין 48, שכ' נווה מנחם, באר שבע
	מספר התוכנית	מספר התוכנית	25/209/03/5
1.2	שטח התכנית		0.632 ד'
1.3	מהדורות	שלב	מילוי תנאים למתן תוקף
	מספר מהדורה		1
	תאריך עדכון		20.3.2011
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית היתרים או הרשאות	כן
		סוג איחוד וחלוקה	ועדה מחוזית תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות. ללא איחוד וחלוקה
		האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי	לא

1.5 מקום התכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי קואורדינאטות X קואורדינאטות Y	באר-שבע 177680 575640
1.5.2	תאור מקום		שטח התכנית נמצא בשכ' נווה מנחם, רח' אהרון מסקין, 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 שכונה רחוב מספר בית	באר שבע נווה מנחם אהרון מסקין 48

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38165	מוסדר	חלק מהגוש	70,71	-
38376	מוסדר	חלק מהגוש	-	7
100621	מוסדר	חלק מהגוש	-	8

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש
לא רלוונטי	38165,38376,100621

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש	מספר תכנית
68B, 68A	2/72/במ/5, 72/במ/5

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
21.08.1994	י.פ. 4241	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 2/72/במ/5 ממשיכות לחול.	שינוי	2/72/במ/5
21.11.1991	י.פ. 3945	יחס זה מבטא מצב בו על תכנית זו ימשיכו לחול כל הוראות מתכנית קודמת החלה על תחום התכנית. התכנית כפופה לתכנית מס' 72/במ/5.	כפיפות	72/במ/5

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	20.3.2011		13		מחייב	הוראות התכנית
	הוועדה המחוזית	ליפובצקי נטליה	20.3.2011	1		1:250	מחייב	תשריט התכנית
	הוועדה המחוזית	ליפובצקי נטליה	20.3.2011	1			מנחה ומחייב לעניין התוספות ומיקומן ביחס לבינויי הקיים	נספח בינוי

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים 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	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' האגיד	שם האגיד/שם מקומית	רשות מקומית	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר צ'ירונוגו	מקצוע / תואר
גוש-38165-70 חלקה-70			03-7952740	050-8801605	08-6440971	שכ' נווה מנחם, רח' אהרון מסקין 48, ב"ש		רשות המקומית ממ"מ	רשות מקומית	שם פרטי ומשפחה	304469950	304469950	יבגני צ'ירונוגו

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' האגיד	שם האגיד/שם מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר צ'ירונוגו	מקצוע / תואר	בעלים
	08-6264250		08-6264333	רח' התקווה 4 קריית הממשלה, ב"ש		רשות המקומית ממ"מ		שם פרטי ומשפחה				בעלים
	03-7952740	050-8801605	08-6440971	שכ' נווה מנחם, רח' אהרון מסקין 48, ב"ש			304469950	שם פרטי ומשפחה		304469950	יבגני צ'ירונוגו	חוכר

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' האגיד	שם האגיד/שם מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר צ'ירונוגו	מקצוע / תואר	מודד
n_liparch@012.net.il	08-6235163	054-4474557	08-6235163	שד' רגר 28, בנין רסקו חד" 35, ב"ש		רשות מקומית	312988298	שם פרטי ומשפחה	312988298	312988298	לפובצקי נטליה	אדריכל
Negev_medidot@walla.co.il	08-6441170	054-5237655	08-6441170	רח' שי ענון 2/16, ב"ש		נב מדידות	311642979	שם פרטי ומשפחה	311642979	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'	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 מגורים מס' 68A ברח' אהרון מסקין 48, שכי נווה מנחם, ב"ש.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- הגדלת זכויות בנייה במגרש (תא שטח) מס' 68A, המיועד לאזור מגורים א' (חד-משפחתי עם קיר משותף), למטרה עיקרית מ- 130 ל- 155 מ"ר.
- קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
- שינוי בקוו בניין צדדי.
- קביעת הוראות לעיצוב אדריכלי.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סה"כ שטח התוכנית - דונם	0.632
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	155		+25	130	מ"ר	מגורים א'
	1		ללא שינוי	1	מס' יח"ד	

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
	לא רלוונטי	68A, 68A	מגורים א'
	לא רלוונטי	100	דרכים

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
79.27	501	79.24	500
20.73	131	20.76	131
100	632	100	631

↓

יעוד	מגורים א'	דרך מאושרת	סה"כ
יעוד	מגורים א' (*)	דרך מוצעת	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>הוראות בינוי</p> <ul style="list-style-type: none"> • לבית קיים חד-משפחתי בן קומה אחת עם קיר משותף תותר: <ul style="list-style-type: none"> - בקומת קרקע - הוספת בניה בחזית צדדית, - בקומה א' - הוספת בניה בחזיתות צדדית ומעל מבנה הקיים בחזית קדמית. • מיקומן של כל התוספת ראה נספח 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 מגרשים הסמוכים בקווי בנין 0; 0 ושיפוע הגג וניקוזו יהיו לכיוון המגרש 68A. • מותר בניית סככה מעל החניה בגודל 15.0 מ"ר ללא קירות ודלתות. מיקום סככת רכב יהיה בחזית המגרש, בקווי בנין- 0; 0 מ' קדמי וצדדי. מקום התוספות ראה בנספח בינוי.
ב.	<p>עיצוב אדריכלי</p> <ul style="list-style-type: none"> • גימור התוספות יהיה מתואם לבתים הקיימים. 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 שטוח או שלוב ביניהם וניקוזו יהיה לכיוון המגרש.

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

5. טבלת זכויות והוראות בניה מצב מוצע

צדדי- שמאלי	צדדי- ימני	קווי בנין (מטר)	קווי בנין (מטר)		מספר קומות	מספר קומות מעל לכניסה הקובעת	גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יחיד/לטר)	מספר יחיד	תכנית (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה סה"כ	שטחי בניה (מ"ר)		שטחי בניה סה"כ	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
			מתחת הקובעת	מעל הקובעת									עיקרי שדות	מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת	עיקרי שדות				עיקרי שדות
						2	7.5	לא רלוונטי	1	50	70	176		21 ⁱⁱⁱ	155	253	248	68A	68B	מגורים א'	
לפי תוכנית מפורטת מס' 2/72/במ/5																					

ⁱⁱⁱ שטח שרות מעל לכניסה הקובעת - מוחסן (עד 6.0 מ"ר), סככת תניה (עד 15 מ"ר).

5.1 טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מאושר

אמקון	שם חברה	היעוד	שטח מגרש מזערי (מ"ר)	קומות מירבי מספר	שטח עיקרי מ"ר		שטח שרות מ"ר	שטח בנייה מותר מ"ר	קווי בניין	שם המקום
					סה"כ	בקומות קרקע				
מגורים א'	אזור		170	2	100	130	21	151	0 1.7	בתשריט כמסומן

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

- היתרי בניה יינתנו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.
- א. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראל ת"י 413, יותנה בהבטחת עמידתו של 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 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).
- ב. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.

6.2 היטל השבחה

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

6.3 חניה

חניה תתוכנן עפ"י תקן חניה בתכנית מתאר באר שבע.

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 בניינים 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

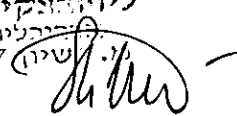
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי

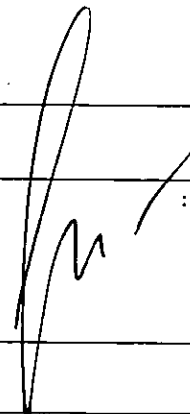
7.2 מימוש התכנית

תכנית זו תבוצע תוך 7 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך:	חתימה:	שם:	מגיש התוכנית
		יבגני צ'רנוגוז	
מספר זהות:	תאגיד/שם רשות מקומית:		
304469950			

תאריך:	חתימה:	שם:	עורך התוכנית
	ליפובצקי נטליה 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:	חוכר	
		יבגני צ'רנוגוז		
מספר זהות:	תאגיד:			
304469950				