

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

עיריית באר-שבע
אגף ההנדסה מח' תכנון

15-01-2012

כתובת

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 2581/מק/5

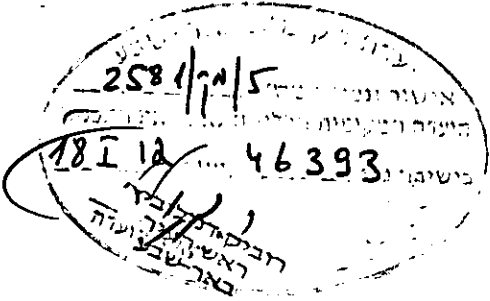
שם תוכנית: מגורים ברח' רות 20, שכי נווה מנחם, באר-שבע

מחוז: דרום

מרחב תכנון מקומי: באר שבע

סוג תוכנית: תכנית מפורטת לפי סעיף 62 א (א), (5), (9)

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
	

דברי הסבר לתוכנית

התכנית מטפלת במגרש מגורים הנמצא ברח' רות 20 בשכונת נוה מנחם בבאר-שבע.

התכנית המוצעת מאפשרת:

- ניווד זכויות בנייה מקומה א' לק. קרקע ללא הגדלת זכויות בניה.
- שינוי בינוי סטנדרטי.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

מגורים ברח' רות 20, שכ' נוה מנחם, באר-שבע

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפורסם ברשומות

2581/מק/5

מספר התוכנית

0.321 ד'

1.2 שטח התוכנית

מילוי תנאים להפקדה

שלב

1.3 מהדורות

2 מספר מהדורה בשלב

09.10.2011 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

62א (א), (5), (9)

לפי סעיף בחוק

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים והרשאות.

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	177625
		קואורדינטה Y	575375
1.5.2	תיאור מקום	מגרש ברח' רות 20, נווה מנחם, באר-שבע	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	באר-שבע
		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
		נפה	באר-שבע
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב	באר-שבע
		שכונה	נווה מנחם
		רחוב	רות
		מספר בית	20

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38171	מוסדר	חלק מהגוש	37	70

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
38171	ל"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
75/4/במ/5	55B

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
75/במ/5 4/75/במ/5	שינוי כפיפות	תכנית זו משנה רק את המפורט בה וכפופה לתכניות מס' 75/במ/5, 4/75/במ/5 וכל יתר הוראות של התכניות התקפות ממשיכות לחול.	3953 4241	12.12.1991 21.08.1994

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחלה	סוג המסמך
	ו.מקומית	אדרי ויקטור רבינוביץ'	09.10.2011	ל"ר	12	ל"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	ו.מקומית	אדרי ויקטור רבינוביץ'	09.10.2011	1	ל"ר	1:250	מחייב	תשריט התוכנית
	ו.מקומית	אדרי ויקטור רבינוביץ'	09.10.2011	1	ל"ר	1:250	מנחה המחייב 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 המנחים יגברו המסמכים המחייבים. התשריטים.

1.8 בעלי עניין / בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש / חלקה (-)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר				
			054-3140207	08-6443701	רח' רות 20, באר-שבע	מס' תאגיד	רשות מקומית	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	310930821	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר				
			08-6264333	רח' התקווה 4, קריית המשלה ת.ד. 233, ב"ש	מס' תאגיד	רשות מקומית	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	310930821	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		054-3140207	08-6443701	רח' רות 20, באר-שבע	לי"ר	רשות מקומית	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	310930821	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
Victor.arc@email.com	08-6433048		08-6433048	עבדת 12, באר-שבע	לי"ר	רשות מקומית	לי"ר	לי"ר	לי"ר	11035367	ויקטור הבינוביץ'	אדריכל
Negev_medidot@walla.com	08-6441170	050-5266829	08-6441170	רח' שיי עגנון 2/16	לי"ר	נב מדידות	1110	311642979	מורד (לאה)	311642979	זיאנה בובליק	מורד

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
ל"ר	ל"ר

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

מטרת התוכנית

העברת זכויות בנייה ושינויים בדבר בינוי במגרש מס' 55B, ברח' רות 20, באר-שבע

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. העברת זכויות בנייה מקומה א' לקומת קרקע לפי סעיף 62(א)(א)(9).
2. שינוי הוראות בדבר בינוי לפי סעיף 62(א)(א)(5) בנושאים הבאים:
 - 2.1. שינוי בינוי סטנדרטי.
 - 2.2. בניית בית חד-קומתי תוך ניצול של כל זכויות הבנייה בקומה אחת.
 - 2.3. שינוי הוראות לגובה הגדרות.
 - 2.4. שינוי הוראות לחומרי הגמר של המבנה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם 0.321

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	130		0.0	130	מ"ר	מגורים א'
	1		ללא שינוי	1	מס' יח"ד	

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
	לי"ר	55B	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	מ"ר	מ"ר	יעוד
	מ"ר	יעוד				
84.5	271	מגורים א'	269	84.5	269	אזור מגורים א
15.5	50	דרך מאושרת	50	15.5	50	דרך משולבת
100	321	סה"כ	319**	100	319**	סה"כ

* ייעודי קרקע שאינם לפי נוהל מבא"ת.

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

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים א'
4.1.1	שימושים
.א	עפ"י תכניות מאושרות 5/במ/75, 5/במ/4/75
4.1.2	הוראות
.א	<p>בינוי</p> <p>- תותר תוספת בנייה בקרקע בחזית אחורית וחזית צדדית, ע"י ניוד זכויות בניה של שטח עיקרי מקומה א' לקרקע.</p> <p>- תותר בניית גדר עד 1.80 מ' שתורכב מחלק בנוי וחלק עליון סבכת מתכת. החלק הבנוי יהיה מטויח או מחופה אבן.</p> <p>- לא יותרו פתחים בקו בניין צדדי 2.0 מ'</p>
.ב	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>גמר התוספת יהיה טיח אשר תואם לבית הקיים. ניתן לשלב בחיפוי אבן בגוון בהיר. לא יותר חיפוי בקרמיקה, פסיפס וכד'.</p>

4.2	שם ייעוד: דרך משולבת
4.2.1	שימושים
.א	הכל לפי תכנית 5/במ/75
4.2.2	הוראות
.א	הכל לפי תכנית 5/במ/75

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא השטח	צמיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה סה"כ	שטחי בניה מ"ר		שטח תא שטח	מס' תא שטח	יעוד
	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני	קדמי	מתחת לתחנת לכניסה הקובעת							מעל לכניסה הקובעת	שרות			
כמסומן בתשריט	--	1	8.5	55.7%	3.7	1	55.7%	151	--	--	21*	130	271	55B	מגורים 'א'

*שטחי השירות כוללים: חניה מקורה בשטח 15 מ"ר, מחסן צמוד לבית בשטח 6 מ"ר.

09/10/2011

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 10 מתוך 12

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

1. היתר בניה יוצאו ע"י הועדה המקומית על פי תכנית זו ובכפוף לתכנית מס' 5/במ/75, 4/75/5.
2. תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסה בפועל של המיועד להריסה על פי המסומן בתשריט.
3. היתר לתוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראל ת"י 413, **יותנה בהבטחת עמידותו של המבנה כולו ביחד עם התוספת**, בפני רעידות אדמה, על-פי דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:
 - 3.1. הגשת תוו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה לחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
 - 3.2. על הבקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכופפת תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).
 4. ג. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה.

6.2. חניה

החניה תהיה בתחומי המגרש ולפי תקן החניה הארצי התקף בעת מתן היתר הבנייה.

6.3. היטל השבחה

הועדה המקומית תטיל ותגבה הטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.4. הפקעות לצרכי ציבור

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

6.5. תשתיות חשמל**הוראות בנינו ופיתוח**

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי 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.


7. ביצוע התוכנית**7.1. שלבי ביצוע**

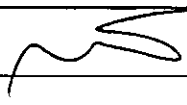
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ל"ר	ל"ר	ל"ר


7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע התכנית - שנתיים מיום אישורה

8. חתימות

תאריך: 10.1.12	חתימה: 	שם: טטיאנה אבדייב	מגיש התוכנית
מספר תאגיד: ל"ר		תאגיד/שם רשות מקומית: ל"ר	

תאריך: 10.1.12	חתימה: 	שם: אדר' ויקטור רבינוביץ'	עורך התוכנית
מספר תאגיד: ל"ר		תאגיד: ל"ר	

תאריך: 10.1.12	חתימה: 	שם: טטיאנה עבדייב	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד: ל"ר		תאגיד: ל"ר	
תאריך:	חתימה:	שם: ל"ר	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד: ל"ר		תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל	