

18-04-2012

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 5/מק/2560

מגורים במגרש מס' 217, רח' המלכים 31,
 שכ' נווה מנחם, ב"ש

מחוז דרום
 מרחב תכנון מקומי באר שבע
 סוג התכנית תכנית מפורטת
 לפי סעיפים 62א (א), (4), (5)

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>2560/מק/5</p> <p>27.10.12 53400</p> <p>רוביק זילברמן ראש תח' תכנון באר שבע</p>	

דברי הסבר לתכנית מס' 5/מק/2560

תכנית זו כוללת מגרש מס' 217 המיועד לאזור מגורים א' ונמצא ברח' המלכים 31, שכי נווה מנחם, ב"ש. במגרש קיים בית מגורים חד-משפחתי בן קומה אחת ועליית גג הלא שימושית. בכוונת היוזמים להפוך את העליית גג הלא שימושית לשימושית ע"י בניית מדרגות פנימיות המקשרות בין הקומות.

התכנית המוצעת מאפשרת הקמת מדרגות חיצוניות (נוספות) ע"י שינוי בהוראות התוכנית ושינוי קווי בניין.

התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית לפי סעיפים 62א (א) (4), (5) לחוק התכנון והבניה.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

		1.1 שם התכנית ומספר התכנית
מגורים במגרש מס' 217, רח' המלכים 31, שכי נווה מנחם, באר שבע		
2560/מק/5	מספר התוכנית	
0.503 ד'		1.2 שטח התכנית
	שלב	1.3 מהדורות
מילוי תנאים למתן תוקף		
1	מספר מהדורה	
23.01.2012	תאריך עדכון	
תכנית מפורטת	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
לא	האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי	
ועדה מקומית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית לפי סעיפים	
א62 (א), (4), (5)		
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות	

1.5 מקום התכנית

		1.5.1 נתונים כלליים
באר שבע 176835 574875	מרחב תכנון מקומי קואורדינאטה X קואורדינאטה Y	
שטח התכנית נמצא בשכי נווה מנחם, ב"ש		1.5.2 תאור מקום
באר שבע	רשות מקומית	1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית
חלק מתחום הרשות	התייחסות לתחום הרשות	
באר שבע	ישוב	1.5.4 כתובת שבה חלה התכנית
נווה מנחם	שכונה	
המלכים	רחוב	
31	מספר בית	

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38404	מוסדר	חלק מהגוש	9	-

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
38404	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר תכנית	מספר מגרש
152/במ/5	217

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
152/במ/5	שינוי	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 152/במ/5 ממשיכות לחול.	4274	12/1/1995

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	הוועדה המקומית	ליפובצקי נטליה	23.01.2012		12		מחייב	הוראות התכנית
	הוועדה המקומית	ליפובצקי נטליה	23.01.2012	1		1: 250	מחייב	תשריט התכנית
	הוועדה המקומית	ליפובצקי נטליה	23.01.2012	1		1: 250	מנחה	נספח בינוי

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המוחייבים לבין המסמכים המוחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המוחייבים לבין המסמכים המוחייבים. המסמכים המוחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המוחייבים לבין המסמכים המוחייבים.

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

1.8.1 מגיש התכנית

שם/חלקה	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
גוש/חלקה 38404-9			054-5530011	08-6414098	רח' המלכים 31, שכי' נווה מנחם, ב"ש							
חלקה-9									309324747	309324747		

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעל
			08-6264333	רח' התקווה 4, קריית הממשלה, ב"ש		ממי						בעל
			08-6414098	רח' המלכים 31, שכי' נווה מנחם, ב"ש				309324747	309324747	זלטין גרגורי		חוכר

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	אדריכל
N_liparch@012.net.il	08-6235163	0544474557	08-6235163	שד' רגר 28, בנין רסקו 35, ב"ש			104717	312988298	לפובצקי נטליה			אדריכל
Medidot_negev@walla.co.il	08-6441170	054-5237655		רח' שיר עגנון 2/16, ב"ש			1110	311642979	בובליק גיאנה		מודד מוסמך	מודד

1.9 הגדרות בתכנית

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

מונח	הגדרת מונח
לא רלוונטי	לא רלוונטי

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

הקמת מדרגות חיצוניות במגרש המיועד לאזור מגורים א' ע"י שינוי בהוראות התוכנית ושינוי בקווי בנין.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי בדבר בינוי לצורך הקמת מדרגות חיצוניות לפי סעיף 62א (א) (5) לחוק התכנון והבניה.
- שינוי קווי בנין לפי סעיף 62א (א) (4) לחוק התכנון והבניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.503
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	45		ללא שינוי	45	%	מגורים א'

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
	לא רלוונטי	217	מגורים א'

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	מ"ר	יעוד
100	503	500	מגורים א' (*)
100	503	500	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
	התכליות והשימושים בהתאם לתכנית מפורטת מס' 5/במ/152.
4.1.2	הוראות
	<ul style="list-style-type: none"> • כל ההוראות יהיו בהתאם לתכנית מפורטת מס' 5/במ/152. • תותר הקמת מדרגות חיצוניות בתחום קווי בנין בתנאי קיום מדרגות פנימיות המקשרות בין כל הקומות בתוך הבית.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

אזורי	צידוי- שמאלי	צידוי- ימני	קווי בנין (מטר)		קדמי	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צמימות לדונם (נטו)	מספר יח"ד מספר	תכנית (%) משטח תא (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה כ"ס שטחי בניה	שטחי בניה (%)				גודל מגרשים (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
			מתוחות לבניסה	קובעות		מתוחות לבניסה	קובעות							מתוחות לבניסה	קובעות	מתוחות לבניסה	קובעות			
לפי תוכנית מפורטת מס' 152/במ/5														503	217	מגורים א'				

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

- 6.1.1 היתרי בניה יינתנו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.
- 6.1.2 כל הנחיות תכנית מפורטת מס' 5/במ/152 לרבות יעוד, זכויות בניה וגובה המבנים יחולו על תכנית זו.
- 6.1.3 א. 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, עפ"י דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:
1. 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.
2. א. 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 ליעודו החדש של המבנה.

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 בתכנית מתאר באר שבע או עפ"י תקן חניה ארצי התקף בעת מתן היתרי בניה.

6.4 הפקעות לצרכי ציבור

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965, יופקעו על ידי הוועדה 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

שם:	זלטין גרגורי	חתימה:		תאריך:	
מגיש התכנית					
תאגיד/שם רשות מקומית:					
מספר זהות:	309324747				

שם:	ליפובצקי נטליה	חתימה:	ליפובצקי נטליה מ. השיווק 104747 	תאריך:	18.04.12
עורך התכנית					
תאגיד:					
מספר הזות:	312988298				

שם:	מנהל מקרקעי ישראל	חתימה:	<p>היו לנו התנגדות עקובות. המסמך כתבאי שזו תהי סתומה עם רשויות התכנון המוסמכות. התייחסנו הינה לצרכי הכוון בלבד, והיו בה כדי לחקנה כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשני התכנית כל עוד לא הוסעה השטה ונתתם עמנו הסכ מתאים בגינו, ואין התייחסנו זו בגנה במקום הסכמה כי בעל זכות בשטה הנדון ו/או כל רשוח מוסמכת, לש כל הודח ועפיי כל דין. למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם געשה או יעשה עי ידיו הסכם בגין השטה הנלוי התכנית, אין בהתייחסנו על התכנית הכרה או חרדה בקיום הסכם כאמור ו/א ויתור על זכותנו לבסלו בגיל הפרתו עיי מי שרכל מאתנו על פיו זכויות כלשהן בשטה, ו/או על כל זכו: אחרת העומדת לנו מכה הסכם כאמור ועפיי כל דין שכן התייחסנו גיקנה אד וכן מנקודת מבט תכנונית. תאריך: 18.4.12</p>	בעלים	בעלי עניין בקרקע	
						תאגיד:
מספר תאגיד:						
שם:	זלטין גרגורי	חתימה:		תאריך:		
חוכר						
תאגיד:						
מספר זהות:	309324747					