

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התכנית	
תוכנית מס' 73/206/03/5	מס' 73-206
מגורים במגרש מס' 64B רח' נעמי 4, שכ' נווה מנחם, באר שבע	

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה

	<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד המגורים הוועדה לתכנון ובניה <u>10/9/13</u> לאשר את התכנית</p> <p><input type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p style="text-align: right;"><u>10/5/13</u> תאריך</p> <p style="text-align: center;"> יו"ר הוועדה המחוזית</p>

דברי הסבר לתכנית מס' 73/206/03/5

תוכנית זו כוללת מגרש מס' 64B המיועד לאזור מגורים א' ונמצא ברח' נעמי 4, שכ' נווה מנחם, ב"ש. במגרש קיים בית מגורים חד-משפחתי עם קיר משותף.

התכנית המוצעת מאפשרת שינויים הבאים:

1. הוספת בניה בקומת קרקע בחזיתות אחורית וצדדית (צפון-מזרחית) וסגירת פטיו.
2. הוספת בניה בקומה א' בחזית אחורית ומעל המבנה הקיים.
3. הקמת מדרגות חיצוניות.
4. שינוי מיקום מחסן.
5. שינוי קווי בניין בהתאם לבנייה המתוכננת.
6. קביעת קווי בניין למחסן נפרד מהבית.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התוכנית	מגורים במגרש מס' 64B רח' נעמי 4, שכי נווה מנחם, באר שבע
		מספר התוכנית	73/206/03/5
1.2	שטח התכנית		0.306 ד'
1.3	מהדורות	שלב	מילוי תנאים למתן תוקף
		מספר מהדורה בשלב	1
		תאריך עדכון המהדורה	14.01.2013
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית היתרים או הרשאות	כן ועדה מחוזית
		סוג איחוד וחלוקה	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	באר-שבע
		קואורדינאטה X	177580
		קואורדינאטה Y	575370
1.5.2	תיאור מקום	שטח התכנית נמצא ברח' נעמי 4, שכי נווה מנחם, באר-שבע.	
1.5.3	רשויות מקומיות בתכנית	רשות מקומית	באר-שבע
		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובת שבה חלה התכנית	נפה ישוב שכונה רחוב מספר בית	באר-שבע באר-שבע נווה מנחם נעמי 4

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38171	מוסדר	חלק מהגוש	55	71

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
38171	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תכנית	מספר מגרש
4/75/במ/5, 75/במ/5	64B

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
75/במ/5	שינוי	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 75/במ/5 ממשיכות לחול.	3953	12.12.1991
4/75/במ/5	שינוי	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 4/75/במ/5 ממשיכות לחול.	4241	21.08.1994

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	הוועדה המחוזית	ליפובצקי נטליה	14.01.2013		13		מחייב	הוראות התכנית
	הוועדה המחוזית	ליפובצקי נטליה	14.01.2013	1		1: 250	מחייב	תשריטת התכנית
	הוועדה המחוזית	ליפובצקי נטליה	14.01.2013	1		1: 250	מנחה	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 התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה
	ישעיהו אסף	017719022				רח' נעמי 4, שכי נווה מנחם, ב"ש		052-2769750			גוש-38171 חלקה-55

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

בעלים	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלים				ממי		רח' התקווה 4, קריית הממשלה, ב"ש	08-6264333		08-6264250	
חוכר		ישעיהו אסף	017719022			רח' נעמי 4, שכי נווה מנחם, ב"ש		052-2769750		

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

אדריכל	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
אדריכל	אדריכל	ליפובצקי נטליה	312988298	104717			שדי רגר 28, בנין רסקו 35, ב"ש	08-6235163	0544474557	08-6235163	N_liparch@012.net.il
מודד	מודד מוסמך	אזוט ארמונד	67728584	406	א.א.ג. אזוט בע"מ		מרכז הנגב 19, ב"ש	08-6499959		08-6497574	azutar@ netvision.net.il

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהיה 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 היקפי בנייה ושינויים במגרש מגורים בתא שטח מס' 64B והגדלת תכנית קרקע מרבית, הקמת מדרגות חיצוניות, שינוי מיקום מחסן ושינוי קווי בניין ברח' נעמי 4, שכי נווה מנחם, באר שבע.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- הגדלת זכויות בנייה למטרה עיקרית מ-130 מ"ר ל-185 מ"ר.
- הגדלת זכויות בנייה למטרות שרות מ-21 מ"ר ל-35 מ"ר.
- קביעת תכנית קרקע המרבית בסך של 57%.
- שינוי מיקום מחסן.
- שינוי קווי בניין בהתאם לבנייה המתוכננת.
- קביעת תנאים להקמת מדרגות חיצוניות.
- קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
- קביעת הוראות לעיצוב אדריכלי.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.306
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	185		+55	130	מ"ר	מגורים א'
	1		ללא שינוי	1	מס' יח"ד	

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 10), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח

תאי שטח כפופים		תאי שטח		יעוד
	לא רלוונטי	64B		מגורים א'
	לא רלוונטי	100		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	יעוד	אחוזים	מ"ר	יעוד
83.33	255	מגורים א'	83.06	250	אזור מגורים א' (*)
16.67	51	דרך משולבת	16.94	51	דרך משולבת
100.00	306	סה"כ	100.00	301	סה"כ

(*) יעוד שאינו לפי מבא"ת.

הערה: הפרש השטחים בין מצב קיים למצב מוצע נובע מהבדל בין מדידה גרפית למדידה אנליטית.

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'	
4.1.1	שימושים	
	מגורים	
4.1.2	הוראות	
א.	הוראות בנייה	<p>לבית קיים חד-משפחתי עם קיר משותף במגרש מס' 64B, תותר:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. הוספת בניה בקומת קרקע בחזיתות אחורית וצדדית (צפון-מזרחית) וסגירת פטיו. 2. הספת בניה בקומה א' בחזית אחורית ומעל המבנה הקיים. 3. הקמת ממ"ד בחזית האחורית של הבית. לא תותר יציאה לגג הממ"ד. 4. הקמת מדרגות חיצוניות בתנאי קיום מדרגות פנימיות המקשרות בין כל הקומות בתוך הבית. קווי בנין עבור מדרגות חיצוניות מסומנים בתשריט. לא תותר יציאה מהמדרגות חיצוניות אל גג הממ"ד. 5. הקמת מחסן נפרד מהבית 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 השכן ושיפוע הגג וניקוזו יהיו לכיוון המגרש. 6. בניית סככה מעל החניה בגודל עד 20 מ"ר ללא קירות ודלתות. מיקום סככת רכב יהיה בחזית המגרש, בקווי בנין – 0,0 מ' קדמי וצדדי. שיפוע הקירוי וניקוזו יהיו לכיוון המגרש. 7. בניית מצללה מקונסטרוקציה קלה (מתכת או עץ) בחזית הקדמית.
ב.	עיצוב אדריכלי	<ol style="list-style-type: none"> 1. גימור התוספות יהיה מתואם לבית הקיים. ובמידה ויהיה חיפוי יחופה הבית כולו. חומר גמר של תוספות - טיח או כל חומר עמיד (חיפוי אבן, וכי...) או שילוב ביניהם לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית. 2. גג יהיה גג רעפים וניקוזו יהיה לכיוון המגרש.

4.2	דרך משולבת	
4.2.1	שימושים	
	דרך משולבת	
4.2.2	הוראות	
		מיועד לדרכים ציבוריות משולבות של הולכי רגל ורכב.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - במצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכסית (%) משטח תא השטח	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
	צידו-שמאלי	צידו-ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת					
											עיקרי	שרות	עיקרי	שרות				
	כמסומן בתשריט			-	2	8.0	לא רלוונטי	1	57%	86.27	220	-	-	35 ⁽¹⁾	185	255	6413	מגורים א'

⁽¹⁾ שטח שרות כולל: ממ"ד (9 מ"ר נטו), חניה מקורה (עד 20 מ"ר) ומחסן נפרד מהבית (עד 6 מ"ר).

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 היתרי בניה יינתנו לאחר הריסה בפועל של בניה המסומנת להריסה בתשריט.
- 6.1.3 א. היתר לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 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).
 3. א. חיזוק מבנים המיועדים לשימור:
 - במבנים קיימים המיועדים לשימור יחולו ההוראות לעיל, אך זאת בהתאם ובכפוף להנחיות ספציפיות של יועץ שימור, הן בהיבט ההנדסי והן בהיבט האדריכלי, באופן שיובטח כי לא ייפגעו ערכי השימור של המבנים.
- 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 בתחום המגרש עפ"י תקן התקף בעת מתן היתרי בניה.

6.5 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 חשבוננו, 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 על כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל - מחוז דרום.

6.6 פיקוד העורף

תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

6.7 חלוקה ורישום

חלוקת המגרשים תעשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

6.8 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: 1.2.13	חתימה: 	שם: ישעיהו אסף	מגיש התוכנית
מספר זהות: 017719022	תאגיד/שם רשות מקומית:		
תאריך: 17.01.13	חתימה: 	שם: ליפובצקי נטליה	עורך התוכנית
מספר זהות: 312988298	תאגיד:		
תאריך:	חתימה:	שם: מנהל מקרקעי ישראל	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:	תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל		
תאריך: 1.2.13	חתימה: 	שם: ישעיהו אסף	חוכר
מספר זהות: 017719022	תאגיד/שם רשות מקומית:		