

תכנית מס' 5/מק/2562

עיריית באר-שבע
אגף ההנדסה מח' תכנון

04-2-2012

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

נתקבל

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים-מחוז דרום
21.02.2012
נתקבל

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 5/מק/2562

שם תוכנית: מגורים במגרש מס' 111B, רח' רחל אמנו 31, שכ' נווה מנחם, באר שבע

מחוז: דרום

מרחב תכנון מקומי: באר-שבע

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>ועדה מקומית באר-שבע אישור תכנית מס' 5/מק/2562 הועדה הנוקומית החליטה לאשר את התכנון בישיבה מס' 5864/יום 12-10-16 המומנה על המחוז</p>	
--	--

--	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית מס' 5/מק/2562

תכנית זו מטפלת במגרש מגורים מס' 111B חד-משפחתי עם קיר משותף, הנמצא בשכי נווה מנחם, ב"ש.

התכנית המוצעת מאפשרת הגדלת שטח בקומת קרקע ע"י תוספת בניה בחזית אחורית וסגירת פטיו.

התכנית איננה מגדילה אחווי בניה, אלא מעבירה זכויות בניה מקומה א' לקומת קרקע.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

מגורים במגרש 111B ברח' רחל אמנו 31, שכי נווה מנחם, באר שבע.

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפורסם ברשומות

2562/מק/5

מספר התוכנית

0.682 ד'

1.2 שטח התוכנית

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1

מספר מהדורה בשלב

28/02/1012

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

ועדה מקומית

62 א(א)(5)(9).

לפי סעיף בחוק

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

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 575,500
קואורדינטה Y 177,550

1.5.2 תיאור מקום מגרש ברח' רחל אמנו 31, נווה מנחם, באר-שבע.

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית באר-שבע
התייחסות לתחום חלק מתחום הרשות הרשות

נפה באר-שבע
יישוב באר-שבע
שכונה נווה מנחם
רחוב רח' רחל אמנו
מספר בית 31

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

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	-	68,67
38167	מוסדר	חלק מהגוש	10	79

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
38167	לי"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לי"ר	לי"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לי"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
4/75/במ/5	שינוי כפיפות	תכנית זו משנה רק את המפורט בטכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 4/75/במ/5 ממשיכות לחול.	4241	21/08/1994

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ו.מקומית	אדרי ויקטור רבינוביץ	28/02/2012	ל"ר	13	ל"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	ו.מקומית	אדרי ויקטור רבינוביץ	28/02/2012	1	ל"ר	1:250	מחייב	תשריט התוכנית
	ו.מקומית	אדרי ויקטור רבינוביץ	28/02/2012	1	ל"ר	1:250	מנחה מחייב לגבי מיקום התוספת	נספח בינוי

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין סתירה של עצמם תגברנה ההוראות על המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המחייבים תגברנה ההוראות על התשריטים.

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

1.8.1 מגיש התוכנית													
גוש/ חלקה(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	שם האגיד/ שם רשות מקומית	מספר רשיון	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
38167/10				08-6442177	רח' רחל אמנו 31(מגרש 110B) שכי נווה מנחם, בי"ש	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	22634224	קמר יוסי	קמר יוסי	לי"ר

1.8.2 בעלי עניין בקרקע													
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	שם האגיד/ שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
	08-6264250	לי"ר	08-6264333	רח' התקווה 4 קריית הממשלה ת.ד. 233, בי"ש	לי"ר	לי"ר	מנהל מקרקעי ישראל	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	בעלים
			08-6442177	רח' רחל אמנו 31(מגרש 110B) שכי נווה מנחם, בי"ש	לי"ר	לי"ר	לי"ר	22634224	קמר יוסי	22634224	קמר יוסי	לי"ר	חוכר

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו													
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
Victor.ate@gmail.com	08-6433048		08-6433048	עבודת 12, באר-שבע	לי"ר	לי"ר	26019	11035367	ויקטור רבינוביץ	11035367	ויקטור רבינוביץ	אדריכל	עורך ראשי
H_negev@netvisi on.net.il		054-7994997	08-6285860	רח' סנהדרין 98/37, בי"ש	לי"ר	לי"ר	1110	611642979	בובליק (גיאות) לאה	611642979	בובליק (גיאות) לאה	מורד מוסמך	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
מגורים א'	עד 100% (כולל) שטחי בניה

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**2.1 מטרת התוכנית**

ניוד שטחים מקומה לקומה ושינוי בינוי סטנדרטי במגרש מס' 111B באזור מגורים א', באר שבע.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- הגדלת שטח בנייה בקומת הקרקע ע"י העברת זכויות הבנייה מקומה א' לפי סעיף 62א(א)(9).
- שינוי בינוי סטנדרטי לפי סעיף 62א(א)(5).

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.682
-------------------------	-------

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

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' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
	לי"ר	111B	מגורים א'
	לי"ר	200	דרך מאושרת
	לי"ר	201	דרך משולבת

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של שתירה 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		אחוזים	*מצב מאושר	
	מ"ר	יעוד		מ"ר	יעוד
89	365	מגורים א'	53	363	**מגורים א'
24	163	דרך מאושרת	24	163	דרך מאושרת
23	154	דרך משולבת	23	154	דרך משולבת
100	682	סה"כ	100	680	סה"כ

הערות:

* ייעודי קרקע שאינם לפי מבא"ת 2006.
 ** אי התאמת שטחים שבין מצב הקיים למצב המוצע נובעת מכך שחישוב שטח במצב הקיים נעשה לפי מדידה גרפית ובמצב מוצע לפי מדידה אנליטית.

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים א'
4.1.1	שימושים
	לפי תכנית מס' 5/במ/4/75
4.1.2	הוראות
א.	בינוי שטח בנייה בקומת קרקע יהיה 110 מ"ר במקום 100 מ"ר. מיקום התוספות לפי נספח בינוי.

4.2	שם ייעוד: דרכים
4.2.1	שימושים
	לפי תכנית מס' 5/במ/4/75

4.3	שם ייעוד: דרך משולבת
4.3.1	שימושים
	לפי תכנית מס' 5/במ/4/75

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	***תכנית (% משטח תא השטח)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה סה"כ	שטחי בניה מ"ר/אחוזים **		גודל מגרש/ מזגרי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעד
	ציד- ציד-י	שמאלי	צד-י	צד-י						מתחת לבנייה	קובעת			
על פי המסומן בתשריט	-	-	2	-	8.5	36%	1	42	151	-	21	130	111B	מגורים א'

- * שטח למטרות שרות כולל מחסן עד 6 מ"ר וסככת רכב עד 15 מ"ר.
- ** בכל מקרה של סתירה בין שטח התוספות המותרות לבניה לפי הוראות התכנית לבין הקבוע בניספח הבינוי יגברו הוראות התכנית.
- *** שטח עיקרי לבנייה בקומת הקרקע יהיה 110 מ"ר.

6. הוראות נוספות

6.1 תשתיות חשמל

הוראות בנייה ופיתוח

לא יינתן היתר בנייה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בנייה 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. אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלא לאחר קבלת אישור מהגורמים המוסמכים בחברת חשמל וברשויות המוסמכות על פי כל דין. מותר להשתמש בשטחים שמתחת או בקרבת (במרחקים המפורטים לעיל) הקווים העיליים, לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, עיבודים חקליים, חניה ואחסנה פתוחה, הקמה של ביתני שירותים ומבנים חקלאיים בלתי רציפים שגובהם לא יעלה על 3.0 מ'. כמו כן, מותר לחצות, ועל פי העניין - לעבור לאורך קווי החשמל לקווי מים, ביוב, דרכים, מסילת ברזל, עורקי ניכוז, קווי דלק וקווי תקשורת, הכל בתאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ - מחוז דרום ולאחר קבלת הסכמתה.

6.2 תנאים למתן היתר בנייה

- א. היתר בנייה יוצאו ע"י הועדה המקומית על פי תכנית זו ובכפוף להריסת הבנייה המסומנת בתשריט.
- ב. היתר לתוספת בנייה 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:
 1. הגשת חו"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.
 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).
 - 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 לייעודו החדש של המבנה.

6.3 חלוקה ורישום

חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.

6.4 חניה

החניה תהיה בתחום המגרש ולפי תקן חניה של תכנית מתאר ב"ש.

6.5 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 להוראת פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור - יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

7. ביצוע התוכנית

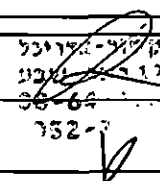
7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב ל"ר	תאור שלב	התנייה

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע התכנית – שנתיים מיום אישורה

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם: קמר יוסי	חתימה:	תאריך:
	תאגיד/שם רשות מקומית: ל"ר	מספר תאגיד: ל"ר	
עורך התוכנית	שם: אדרי ויקטור רבינוביץ'	חתימה: 	תאריך: 21/10/12
	תאגיד: ל"ר	מספר תאגיד: ל"ר	
בעל עניין בקרקע	שם: קמר יוסי	חתימה:	תאריך: 31.10.12
	תאגיד: ל"ר	מספר תאגיד: ל"ר	
בעל עניין בקרקע	שם: ל"ר	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל	מספר תאגיד: ל"ר	