

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 5/מק/2612

מגורים במגרש מס' 3B
רח' אבשלום 59, שכ' נווה מנחם, ב"ש

מחוז דרום
מרחב תכנון מקומי באר שבע
תכנית מפורטת לפי סעיפים 62א (א), (4), (5), (9)
סוג התכנית אישורים

מתן תוקף	הפקדה

דברי הסבר לתכנית מס' 5/מק/2612

תוכנית זו כוללת מגרש מס' 3B המיועד לאזור מגורים א' ונמצא ברח' אבשלום 59, שכי נווה מנחם, ב"ש. במגרש קיים בית מגורים חד-משפחתי עם קיר משותף בעל תוספת סטנדרטית לפי תכנית מס' 5/במ/4/75.

התוכנית מאפשרת שינוי בינוי סטנדרטי ללא שינוי בסה"כ השטח הכולל המותר לבניה בשתי אופציות:

אופציה אחת - ניצול של כל הזכויות לבניית בית חד-קומתי.

אופציה שניה - הוספת עליית גג.

התכנית המוצעת הינה בסמכות ועדה מקומית לפי סעיפים: 62א (א), (4), (5), (9) לחוק התכנון והבניה.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מגורים במגרש מס' 3B רח' אבשלום 59
שכ' נווה מנחם, ב"ש

שם התוכנית

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

2612/מק/5

מספר התוכנית

0.312 ד'

1.2 שטח התכנית

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1

מספר מהדורה

13.09.2012

תאריך עדכון

תכנית מכורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

כן

האם מכילה הוראות של
תכנית מכורטת

ועדה מקומית

מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התכנית
לפי סעיף

62א (א), (4), (5), (9)

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או
הרשאות

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה

סוג איחוד וחלוקה

לא

האם כוללת הוראות
לעניין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התכנית

באר-שבע
177775
575165

מרחב תכנון מקומי
קואורדינאטה X
קואורדינאטה Y

1.5.1 נתונים כלליים

שטח התכנית נמצא ברח' אבשלום 59, שכ' נווה
מנחם, באר-שבע

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 כתובות שבהן חלה
התכנית

נווה מנחם
אבשלום

שכונה
רחוב

59

מס' בית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38172	מוסדר	חלק מהגוש	6	47

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
38402	לא רלוונטי

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תכנית	מספר מגרש
75/במ/5, 4/75/במ/5	3B

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1 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 המקומית	ליפובצקי נטליה	13.09.2012		12		מחייב	הוראות התכנית
	הוועדה המקומית	ליפובצקי נטליה	13.09.2012	1		1:250	מחייב	תשריט התכנית
	הוועדה המקומית	ליפובצקי נטליה	13.09.2012	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 מגישי התכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/חלקה
	רייער זוהר	043163773				רח' אבשלום 59 שכי נווה מנחם, ב"ש		0547583062			גוש-38172 חלקה-6

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	
בעלים			מנהל מקרקעי ישראל		רח' התקווה 4, קריית הממשלה, ב"ש	086264333		08-6264250		
חוכרים	רייער זוהר	043163773			רח' אבשלום 59 שכי נווה מנחם, ב"ש		0547583062			

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
אדריכל	לימובצקי נטליה	312988298	104717			שדי רגר 28, בנין רסקו 35, ב"ש	08-6235163	054-4474557	08-6235163	N_liparch@012.net.il
מודד	בובליק גיאנה	311642979	1110	נב מדידות		רח' שי עגנון 2/16, ב"ש	08-6441170	054-5237655	08-6441170	Negev_medidot@walla.co.il

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'	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

שינויים בסמכות ועדה מקומית במגרש מגורים (תא שטח) מסי 3B, ברח' אבשלום 59, שכי מנחם מנחם, באר שבע, הכוללים: העברת זכויות בנייה מקומה א' לקומה קרקע, שינוי בינוי סטנדרטי, שינוי קוי בניין.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- העברת זכויות בנייה מקומה א' לקומת קרקע ללא שינוי בסה"כ השטח הכולל המותר לבנייה לפי סעיף 62א (א) (9) לחוק התכנון והבניה.
- שינוי הוראות התכנית בדבר בינוי (שינוי בינוי סטנדרטי) לפי סעיף 62א (א) (5) לחוק התכנון והבניה.
- שינוי קווי בנין לפי סעיף 62א (א) (4) לחוק התכנון והבניה.
- קביעת תכנית מרבית לפי סעיף 62א(א)(5).
- קביעת שטחי שרות לממ"ד לפי סעיף 62א(א)(9).
- קביעת קווי בניין לממ"ד לפי סעיף 62א(א)(4).

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.312
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		130	ללא שינוי	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 שטחים

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
			לא רלוונטי	3B	מגורים א'
			לא רלוונטי	100	דרך

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
79.49	248	אזור מגורים א' (*)		79.61	250	אזור מגורים א' (*)
20.51	64	דרך		20.39	64	דרך
100.00	312	סה"כ		100.00	314	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	
		כל התכליות והשימושים יהיו בהתאם לתכנית מפורטת מס' 5/במ/4/75.
4.1.2	הוראות	
	א.	<ul style="list-style-type: none"> כל ההוראות יהיו בהתאם לתכנית מפורטת מס' 5/במ/4/75. לבית קיים חד-משפחתי בן קומה אחת עם קיר משותף תותר הוספת בנייה בשתי אופציות: <ol style="list-style-type: none"> ניצול של כל הזכויות לבניית בית חד-קומתי עם סככה בחזית קדמית. לא תותר סגירה של הסככה. הוספת עליית גג במקום סככה. מיקומן של כל התוספות - ראה בנספח בינוי. כל קווי בניין – לפי המסומן בתשריט. תנאי למתן היתרי בנייה יהיה הצגת פתרון אור ואוורור לכל הבית.
	ב.	<ul style="list-style-type: none"> הגג יהיה גג רעפים וניקוזו יהיה לכיוון המגרש. מתקנים טכניים יוסתרו ע"י מסתור שיהווה חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני באישור מהנדס הוועדה המקומית.

4.2	דרך	
4.2.1	שימושים	
		כל התכליות והשימושים יהיו בהתאם לתכנית מפורטת מס' 5/במ/4/75.
4.2.2	הוראות	
		כל ההוראות יהיו בהתאם לתכנית מפורטת מס' 5/במ/4/75.

5. זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכסית תא משטח תא (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מ"ר)				גודל תא שטח (מ"ר)	מס' תא שטח	יעד	
	צידו-שמאלי	צידו-ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת					
											שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
	עפ"י תשריט			-	2	6	לא רלוונטי	1	163	65.72	163	-	-	33 ^{א), ב)}	130	248	3B	מגורים א'

* כל הנתונים לפי תכנית מס' 5/במ/4/75.

^{א)} שטח שרות כולל: מחסן 6 מ"ר, סככת חניה 15 מ"ר, ממ"ד 12 מ"ר (9 מ"ר נטו).

^{ב)} שטח שרות לממ"ד ניתן בהתאם לדרישות הג"א.

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתר בניה

- היתרי בניה יינתנו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה בהתאם לתכנית מס' 5/במ/475.
- היתרי בניה יינתנו לאחר הריסתה בפועל של הבנייה המסומנת להריסה בתשריט.
- 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 בתחום המגרש עפ"י תקן התקף בעת מתן היתרי בניה.

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: 19/10/12	חתימה: רייזר	שם: רייער זוהר	מגיש התוכנית
מספר זהות: 043163773		תאגיד:	

תאריך: 13.09.12	חתימה: ליפובצקי נטליה מאורכיכלית מגישת 104717	שם: ליפובצקי נטליה	עורך התוכנית
מספר זהות: 312988298		תאגיד:	

תאריך:	חתימה:	שם: מנהל מקרקעי ישראל	בעלים	בעלי עניין בקרע
מספר תאגיד:		תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל		
תאריך: 19/10/12	חתימה: רייזר	שם: רייער זוהר	חוכרים	
מספר זהות: 043163773		תאגיד:		

אין לנו התנגדות עקרונית להכנית בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות. חתימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליחוס התכנית או לכל בעל ענין אחר. חתימת התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם ע"י מתאימי בנינו, ואין חתימתנו זו באה במקום חתימת בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת. כל חוזה ועסקי כל דין. למען הסר ספק מודג בזה כי אם נעשה או תעשה פי דרינו הסכם בנין השטח הכלול בתכנית אין להתייחסנו על התכנית הבריה או תודאה בקיום הסכם כאמור ו/או יתור על זכותנו לבטלו בכלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פיז וכזות כלשהן בשטח ו/או על כל זכונו אחרת העומדת לנו מכה, אולם כאמור ועסקי כל דין שכן חתימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט חכנונית. תאריך: 28.10.12 מינהל מקרקעי ישראל מחוז הדרום