

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 27/209/03/5

מגורים במגרש 30A
ברח' שמואל רודנסקי 120,
שכ' נווה מנחם, באר שבע



דרום

מחוז

מרחב תכנון מקומי באר שבע

תכנית מפורטת

סוג התכנית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז הדרום הוועדה המחוזית לחלטה ביום: <u>19/6/12</u> לאשר את התכנית ☒ התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר ☐ התכנית נקבעה טעונה אישור השר <u>14/8/13</u> תאריך יו"ר הוועדה המחוזית	

דברי הסבר לתכנית 27/209/03/5

תכנית זו כוללת מגרשים מס' 30A ו 30B המיועדים לאזור מגורים א' ונמצאים ברח' שמואל רודנסקי, שכי נווה מנחם, באר-שבע. במגרשים קיימים בתי מגורים חד-משפחתיים עם קיר משותף בעלי תוספות סטנדרטיות לפי תכנית מפורטת מס' 2/72/במ/5. התכנית המוצעת מאפשרת במגרש מס' 30A שינויים הבאים:

- בקומת קרקע: הוספת בניה בחזית צדדית והאחורית.
- בקומה א': הוספת בניה בחזיתות צדדית, האחורית ומעל מבנה הקיים בחזית קידמית.
- הקמת ממ"ד בחזית אחורית של המגרש.
- שינוי מיקום מחסן.

מגרש 30B נשאר ללא שינויים בהתאם לתכנית מפורטת מס' 2/72/במ/5.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מגורים במגרש מס' 30A
ברח' שמואל רודנסקי 120,
שכ' נווה מנחם, באר שבע

שם התוכנית

1.1 שם התכנית

27/209/03/5

מספר התוכנית

0.650 ד'

1.2 שטח התכנית

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1

מספר מהדורה

01.07.2013

תאריך עדכון

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של
תכנית מפורטת

ועדה מחוזית מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התכנית
לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או
הרשאות.
ללא איחוד וחלוקה

היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות
לעניין תכנון תלת מימדי

לא

1.5 מקום התכנית

באר-שבע
177890
575610

מרחב תכנון מקומי
קואורדינאטה X
קואורדינאטה Y

1.5.1 נתונים כלליים

שטח התכנית נמצא בשכ' נווה מנחם,
רח' שמואל רודנסקי, 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

נפה

באר שבע

ישוב

נווה מנחם

שכונה

שמואל רודנסקי

רחוב

120

מספר בית

1.5.4 כתובת שבה חלה
התכנית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38165	מוסדר	חלק מהגוש	14,15	46

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
38165	100215/01

1.5.7 מגרשים מתוכננים קודמות

מספר תכנית	מספר מגרש
2/72/במ/5, 72/במ/5	30B, 30A

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות**1.6.1 יחס בין התכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
72/במ/5	שינוי	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 72/במ/5 ממשיכות לחול.	י.פ. 3945	21.11.1991
2/72/במ/5	שינוי	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 2/72/במ/5 ממשיכות לחול.	י.פ. 4241	21.08.1994

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנ"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התכנית	מחייב		13		01.07.2013	ליפובצקי נטליה	הוועדה המחוזית	
תשריט התכנית	מחייב	1: 250		1	01.07.2013	ליפובצקי נטליה	הוועדה המחוזית	
נספח בינוי	מנחה ומחייב לעניין התוספות ומיקומן ביחס לבינויי הקיים	1: 250		1	01.07.2013	ליפובצקי נטליה	הוועדה המחוזית	

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 התכנית**

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/חלקה
	יוסף אברה-מאיר	017718917			רח' שמואל רודנסקי 120, שכי נווה מנחם, ב"ש		052-3995552			גוש-38165 חלקה-15

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				ממי		רח' התקווה 4, קריית הממשלה, ב"ש	08-6264333		08-6264250	
חוכר		יוסף אברה-מאיר	017718917			רח' שמואל רודנסקי 120, שכי נווה מנחם, ב"ש		052-3995552		

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	אדריכל	ליפובצקי נטליה	312988298	104717			שדי רגר 28, בנין רסקו חדי 35, ב"ש	08-6235163	054-4474557	08-6235163	n_liparch@012.net.il
מודד	מודד מוסמך	בובליק גיאנה	311642979	1110	נגב 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

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 במגרש מגורים מס' 30A המיועד לאזור מגורים א' (חד-משפחתי עם קיר משותף), ברח' שמואל רודנסקי 120, שכי נווה מנחם, באר-שבע.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 2.2.1 הגדלת זכויות בנייה במגרש (תא שטח) מס' 30A למטרה עיקרית מ- 130 ל- 183 מ"ר.
- 2.2.2 הגדלת זכויות בניה לשטחי שרות מ- 21 מ"ר ל- 33 מ"ר (ממ"ד 12 מ"ר, מחסן 6 מ"ר וסככת חניה עד 15 מ"ר).
- 2.2.3 קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
- 2.2.4 קביעת הוראות להקמת ממ"ד.
- 2.2.5 קביעת קווי בניין לממ"ד.
- 2.2.6 שינוי קווי בנין עבור מחסן.
- 2.2.7 קביעת הוראות לעיצוב אדריכלי.
- 2.2.8 שינוי בינוי סטנדרטי.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם		0.650				
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים א'	מ"ר	260	+53	313		
	מס' יח"ד	2	ללא שינוי	2		

* תוספת שטח 53 מ"ר לתא שטח מס' 30A בלבד.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח**

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
			לא רלוונטי	30B, 30A	מגורים א'
			לא רלוונטי	100	דרך

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
76.92	500	מגורים א'		76.96	501	אזור מגורים א' (*)
23.08	150	דרך מאושרת		23.04	150	דרך מוצעת
100	650	סה"כ		100	651	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	
	מגורים	
4.1.2	הוראות	
א.	הוראות בינוי	<u>בתא שטח מס' 30A :</u> • מותר בניית בית חד-משפחתי בן 2 קומות עם קיר משותף. • בקומת קרקע – תותר הוספת בניה בחזית צדדית ו אחורית. • בקומה א' - תותר הוספת בניה בחזיתות צדדית, אחורית ומעל מבנה הקיים בחזית קדמית. • תותר הקמת ממ"ד בקווי בנין – 0 ; 0 מ' אחורי וצדדי. לא יותרו פתחים לכיוון מגרשים הסמוכים בקווי בנין 0 ; 0 ושיפוע הגג וניקוזו יהיו לכיוון המגרש 30A. • תותר הקמת מחסן 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. מיקומן של כל התוספות ראה נספח בינוי. <u>תא שטח מס' 30B נשאר ללא שינויים בהתאם לתכנית מפורטת מס' 2/72/במ/5.</u>
ב.	עיצוב אדריכלי	• גימור התוספות יהיה מתואם לבתים הקיימים. ובמידה ויהיה חיפוי יחופה הבית כולו. חומר גמר של תוספות - טיח או כל חומר עמיד (חיפוי אבן, וכו' ...) או שילוב ביניהם. • גג יהיה גג רעפים או גג שטוח או שלוב ביניהם וניקוזו יהיה לכיוון המגרש.

4.2	דרכים	
4.2.1	שימושים	
	תנועת כלי רכב, מדרכות להולכי רגל, נטיעות, העברת תשתיות.	
4.1.2	הוראות	
	תוואי ורוחב הדרך לפי המסומן בתשריט.	

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית (%) משטח תא (השטח)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			
			מעל מפלס לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה						מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	אחורי	צידי-ימני	צידי-שמאלי
			עיקרי	שרות													
מגורים א'	30A	253	183	33 ⁽¹⁾	-	-	216	85.4	57	1	לא רלוונטי	8.15	2	-	כמסומן בתשריט		
	30B	247	לפי תכנית מפורטת מס' 5/במ/272														

^(*) שטח שרות מעל לכניסה הקובעת – ממ"ד 12 מ"ר (9 מ"ר נטו), מחסן 6 מ"ר וסככת חניה (עד 15 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 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. 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

החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.

6.4 הנחיות כלליות לתשתית**6.4.1 שירותים הנדסיים**

ביוב, ניקוז, אספקת מים, תקשורת וכד' יתוכננו ויבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס העיר באר-שבע. יחול איסור בניה מעל לקווי תשתית, וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י הבונה ועל חשבונו, בתאום עם הרשויות המוסמכות.

6.4.2 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 בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק הקטן מ' 2 מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל - מחוז דרום.

6.5 שמירה על עצים בוגרים

- 6.5.1 לא תותר כריתה או פגיעה בעץ המסומן לשימור.
- 6.5.2 תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור – אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.
- 6.5.3 מרחק מעץ לשימור לבניה קשיחה יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות. ההגבלה לא חלה על בניה קלה (אוהל).

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.

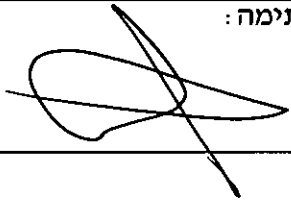
7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי

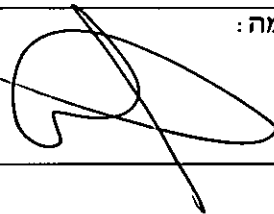
7.2 מימוש התכנית

תכנית זו תבוצע תוך 7 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך: 8/7/13	חתימה: 	שם: יוסף אברה-מאיר	מגיש התוכנית
מספר זהות: 017718917	תאגיד/שם רשות מקומית:		

תאריך: 01.07.13	חתימה: ליפובצקי נטליה אדריכלית מ. חשיון 1047	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: 8/7/13	חתימה: 	שם: יוסף אברה-מאיר	חוכר	
מספר זהות: 017718917	תאגיד:			