

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 31/192/03/5

מגורים במגרש מס' 161
ברח' ניב דוד 30,
שכ' נווה זאב, באר שבע

דרום

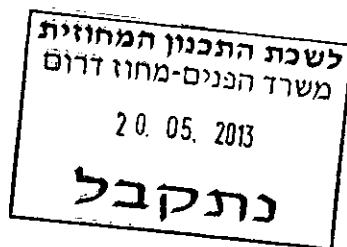
מחוז

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 החליטה ביום: <u>20/5/13</u> לאשר את התכנית ☒ התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר ☐ התכנית נקבעה טעונה אישור השר <u>30/5/13</u> יו"ר הוועדה המחוזית תאריך	

דברי הסבר לתכנית 31/192/03/5

התכנית כוללת מגרש מס' 161 המיועד לאזור מגורים ג' ונמצא ברח' ניב דוד 30, שכי נווה זאב, באר-שבע. במגרש קיים בית מגורים בן 10 קומות ומרתף בעל 29 דירות. בהיתר בניה מצוין 9 קומות ומרתף, אך בפועל דירות מס' 28, 29 בקומה עליונה הן דירות דופלקס (יש להן קומה נוספת עם יציאה לגג פרטי). התכנית המוצעת ומאפשרת לדירות הנ"ל הוספת בניה בקומה 10.

זכויות והנחיות בניה לכל שאר הדירות נשארות ללא שינוי.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התוכנית	מגורים במגרש מס' 161 ברח' ניב דוד 30, שכי נווה זאב, באר שבע
1.1	מספר התוכנית	31/192/03/5
1.2	שטח התכנית	2.703 ד'
1.3	מהדורות	שלב
	מספר מהדורה	1
	תאריך עדכון	01.05.2013
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית	ועדה מחוזית
	היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.
	סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
	האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי	לא

1.5 מקום התכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי קואורדינאטות X קואורדינאטות Y
		באר-שבע 178000 572120
1.5.2	תאור מקום	שטח התכנית נמצא בשכי נווה זאב, רח' ניב דוד 30, ב"ש
1.5.3	רשויות מקומיות בתכנית	רשות מקומית
		באר שבע
1.5.4	כתובת שבה חלה התכנית	התייחסות לתחום הרשות
		חלק מתחום הרשות
		ישוב
		באר שבע
		שכונה
		נווה זאב
		רחוב
		ניב דוד
		מספר בית
		30

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38189	מוסדר	חלק מהגוש	65	66,67,68

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
38189	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תכנית	מספר מגרש
5/192/03/5	לא רלוונטי

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
5/192/03/5	שינוי	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 5/192/03/5 ממשיכות לחול.	4574	09.10.1997

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		01.05.2013	ליפובצקי נטליה	הוועדה המחוזית	
תשריט התכנית	מחייב	1: 500		1	01.05.2013	ליפובצקי נטליה	הוועדה המחוזית	
נספח בינוי	מנחה ומחייב מבחינת מיקום התוספות בלבד	1: 200		1	01.05.2013	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
	רפאלי רפי	029452216			שכי נווה זאב, רח' ניב דוד 30/28, ב"ש	08-6108898	052-8833399			גוש-38189 חלקה-65
	תמים שוקי	23786825			שכי נווה זאב, רח' ניב דוד 30/29, ב"ש		052-2704304			

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	
חוכרים		רפאלי רפי	029452216			שכי נווה זאב, רח' ניב דוד 30/28, ב"ש	08-6108898	052-8833399		
		תמים שוקי	23786825			שכי נווה זאב, רח' ניב דוד 30/29, ב"ש		052-2704304		

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			שד' רגר 28, בנין רסקו חדי' 35, ב"ש	08-6235163	054-4474557	08-6235163	n_liparch@012.net.il
מודד	מודד מוסמך	יבגני ברודסקי	309557148	1230			רח' הארון מסקין 78, ב"ש	077-3010523	052-3261519	077-3202586	b_evgeni2009@012.net.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 ג'	שטח בניה עד 350%.

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 שטח בניה לדירות דופלקס מס' 28, 29 הנמצאות בקומה 9 בבית משותף באזור מגורים ג' ברח' ניב דוד 30, שכ' נווה זאב, באר-שבע על ידי הוספת בניה בקומה 10.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 הגדלת היקפי בניה למטרות עיקריות מ- 3100 מ"ר ל- 3279 מ"ר.

תוספת של 179 מ"ר : 91 מ"ר – לדירה מס' 28 ; 88 מ"ר – לדירה מס' 29.

2.2.2 הגדלת מספר הקומות מ- 9 + מרתף ל- 10 + מרתף.

2.2.3 שינוי בקווי בניין בהתאם למבנה הקיים בפועל.

2.2.4 קביעת תנאים למתן היתרי בניה.

2.2.5 קביעת הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם			2.703			
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים ג'	מ"ר	3100	179+**	3279		
	מס' יח"ד	29 (5+24)	ללא שינוי	29		

* 5 יח"ד הוספו בהקלה להיתר בניה מס' 632-2000 בתאריך 28.11.2001
 ** תוספת שטח 179 מ"ר : 91 מ"ר – לדירה מס' 28 ; 88 מ"ר – לדירה מס' 29 בלבד.

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	161	מגורים ג'
			לא רלוונטי	200	דרכים

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 ו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע				מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
55.35	1496	מגורים ג'		55.25	1490	אזור מגורים מיוחד (*)
44.65	1207	דרך מאושרת		44.75	1207	דרך קיימת + מוצעת
100.00	2703	סה"כ		100.00	2697	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 ג'	
4.1.1	שימושים	
	מגורים	
4.1.2	הוראות	
א.	הוראות בינוי	לדירות מס' 28, 29 שבקומה 9 עם יציאה קיימת לקומת גג בבית מגורים משותף תותר הוספת בניה בקומה עליונה (קומה 10). הקשר בין הקומות יהיה דרך מדרגות פנימיות בלבד. מקום וגודל התוספות ראה בנספח בינוי.
ב.	הוראות לעיצוב אדריכלי	1. חומרי גמר, חלונות וגובה של התוספות החדשות להתאים לבית הקיים ושביעות רצון מהנדס הועדה המקומית. 2. הגג בתוספות בניה יהיה גג בטון שטוח וניקוזו יהייה לכיוון ניקוז הקיים.

4.2	דרכים	
4.2.1	שימושים	
	דרך ציבורית.	
4.2.2	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 (%)	תכסית מ"ר	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			
			מעל מפלס הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	אחורי	צידי-ימני	צידי-שמאלי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות											
מגורים ג'	161	1496	3100 + 179 ⁽¹⁾	-	500	670	4449	297.4	420	29	19.36	35.40	10	1	כמסומן בתשריט		

(1) תוספת בניה 179 מ"ר : לדירה מס' 28 - 91 מ"ר.
לדירה מס' 29 - 88 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 ינתנו לאחר תיאום ואישור שירותי כבאות באר שבע מדור למניעת דלקות.
- 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:
- א. 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.
- א. 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 ליעודו החדש של המבנה.

6.2 היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספות השלישית לחוק.

6.3 חניה

החניה תתוכנן בתחום המגרש על פי התקן חניה התקף בעת מתן היתרי בניה.

6.4 הנחיות כלליות לתשתית

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

6.5 פיקוד העורף

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

6.6 חלוקה ורישום

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

6.7 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

שם:	רפאלי רפי	חתימה:		תאריך:	13.5.13
תאגיד/שם רשות מקומית:	מספר זהות: 029452216				
שם:	תמים שוקי	חתימה:		תאריך:	8.5.2013
תאגיד/שם רשות מקומית:	מספר זהות: 23786825				

מגישי
התוכנית

שם:	ליפובצקי נטליה	חתימה:	 ליפובצקי נטליה אדריכלית מ. חשוק 104717	תאריך:	2.05.13
תאגיד:	מספר זהות: 312988298				

עורך
התוכנית

שם:	מנהל מקרקעי ישראל	חתימה:		תאריך:	
תאגיד:	מנהל מקרקעי ישראל	מספר תאגיד:			
שם:	רפאלי רפי	חתימה:		תאריך:	13.5.13
תאגיד/שם רשות מקומית:	מספר זהות: 029452216				
שם:	תמים שוקי	חתימה:		תאריך:	8.5.2013
תאגיד/שם רשות מקומית:	מספר זהות: 23786825				

בעלים

בעלי
עניין
בקרע

חוכרים