

6058941

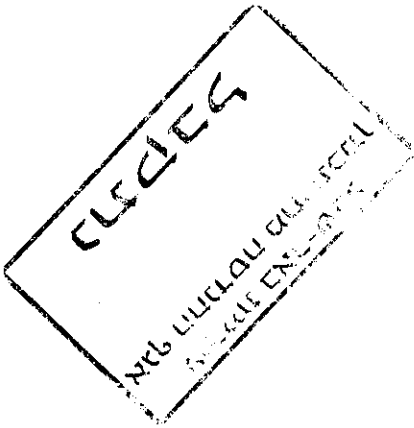
תכנית מס': 605-0254771 - שם התכנית: מגורים במגרש מס' 189B רח' אביגיל 24 שכונה נווה מנחם באר שבע

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 605-0254771

מגורים במגרש מס' 189B רח' אביגיל 24 שכונה נווה מנחם באר שבע



מחוז	דרום
סוג תכנית	מרחב תכנון מקומי באר שבע
אישורים	תכנית מפורטת

605-0254771

04.01.16 20165001

טל א-על
סגן ומ"מ
עירייה
ארץ-שבע

דברי הסבר לתכנית

תוכנית זו כוללת מגרש 189B המיועד לאזור מגורים א' ונמצא ברחוב אביגיל 24, שכונת נווה מנחם, באר שבע. במגרש קיים בית מגורים חד-משפחתי עם קיר משותף בעל תוספת סטנדרטית לפי תכניות 75/במ/5 ו-4/75/במ/5. התכנית המוצעת מאפשרת את השינויים הבאים:

- הגדלת זכויות בנייה עיקרית ושרות.
- הגדלת תכסית קרקע מירבית.
- שינוי בינוי סטנדרטי.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	מגורים במגרש מס' 189B רח' אביגיל 24 שכונה נווה מנחם באר שבע
		מספר התכנית	605-0254771
1.2	שטח התכנית		0.459 דונם
1.3	מהדורות	שלב	מילוי תנאים למתן תוקף
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	לא
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
		לפי סעיף בחוק	א62 (א) סעיף קטן 4, א62 (א) סעיף קטן 5, א62 (א) סעיף קטן 9, א62 (א) (1) (1) (א) (1)
		היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
		סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
		האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי באר שבע

177175 קואורדינאטה X

575425 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38168	לא מוסדר	חלק	38	30, 32-33, 56, 60

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/12/1991	1046	3953	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5/ במ/ 75 ממשיכות לחול.	שינוי	75 / במ/ 5
21/08/1994	4732	4241	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5/ במ/ 75/ 4 ממשיכות לחול.	שינוי	4 / במ/ 75 / 5

1.7 מסמכי התכנית							
סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך
הוראות התכנית	מחייב				רינה ויגדר		נכלל בהוראות התכנית
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		רינה ויגדר		תשריט מצב מוצע
בינוי	מנחה	1:250		06/12/2015	רינה ויגדר	10/01/2016	לא
מצב מאושר	רקע	1:250		06/12/2015	רינה ויגדר	10/01/2016	לא

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

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	שלמה ביטון			באר שבע	אביגיל	24	050-2080706		rinavig@gmail.com

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה	4	08-6264219	08-6264221	
חוכר	שלמה ביטון			באר שבע	אביגיל	24	050-2080706		rinavig@gmail.com

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסאית אדריכלות	עורך ראשי	רינה ויגדר	45575		באר שבע	סרלין יוסף	32	050-7218283		rinavig@gmail.com
	מודד	לאוניד צ'ריאק	826		באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-6286074	08-6236255	ns_mega@bezeqint.net

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 זכויות בניה עד 100% שטח בניה (כולל)

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

במגרש 189B ברח' אביגיל 24 שכונה נווה מנחם, באר שבע

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת סה"כ זכויות בנייה מ- 151 מ"ר ל- 203 מ"ר לפי סעיף 62א (א) (1) (א) (1).
- שטח עיקרי: מ- 130 מ"ר ל- 160 מ"ר.
- שטחי שרות: מ- 21 מ"ר ל- 43 מ"ר - עבור: סככת רכב 23 מ"ר, מחסן 6 מ"ר, ממ"ד 12 מ"ר וגגון קירוי כניסה 2 מ"ר.
2. שינוי הבינוי הסטנדרטי לפי סעיף 62א (א) (5).
3. שינוי תכסית מרבית ל- 50% לפי סעיף 62א (א) (9).
4. קביעת קווי בניין עבור שטחי שרות לפי סעיף 62א(א)4.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	0.459
------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	1			1	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	160		+30	130	מ"ר	מגורים (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך משולבת	2008
מגורים א'	189B

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'	319	69.50
דרך מאושרת	140	30.50
סה"כ	459	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך משולבת	139.69	30.43
מגורים א'	319.33	69.57
סה"כ	459.02	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>לבית קיים חד-משפחתי עם קיר משותף תותר:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. בניית ממ"ד בקומת הקרקע עפ"י הוראות הג"א ובקווי הביניים המסומנים בתשריט. 2. תוספת בנייה בקומת קרקע הכוללת סגירת פטיו ובקומה א'. 3. תותר הקמת סככת חניה בשטח של 23 מ"ר. סככה תמוקם בקווי בניין כמסומן בתשריט ותיבנה מקונסטרוקציה וקירווי קל ללא קירות, גובה פנימי לא יעלה מעל 2.5 מ'. תותר הקמת שער כניסה לחנייה שלא יפתח לכיוון הרחוב. ניקוז הגג יהיה לכיוון המגרש. 3. תותר בניית מחסן בשטח של עד 6 מ"ר בקווי הביניים צדדי ואחורי 0.0 מ' עם קיר אטום לכיוון השכן. המחסן יהיה עשוי מחומרים קלים (מחסן קנוי) או מחומרי גמר של המבנה העיקרי. גובה המחסן לא יעלה על 2.20 מ' פנימי ו-2.50 מ' חיצוני. ניקוז הגג יהיה לכיוון המגרש. 4. גגון יהיה בתוך קווי בניין ושטחו לא יעלה על 2 מ'. 5. מיקומן של כל התוספות ראה נספח בינוי. 6. בקשות להיתרי בניה מתוקף תכנית זו תכלולנה התייחסות להיבטים של בניה ירוקה, כגון: שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, אוורור וכד'), מחזור פסולת, שימור וחסכון במשאבי מים וקרקע, וכיוצא בזה, על פי ההנחיות התקפות לאותה עת.
ב	<p>הוראות פיתוח</p> <p>גדרות - א) הגובה הכולל של הגדר יהיה עד 1.80 מ'.</p> <p>הגדר תורכב מחלק התחתון בנוי(מטויח או מחופה אבן) ומעליו גדר דקורטיבית(לוחות או/ו פרופילי פח או אלומיניום וכד')</p> <p>הפרופורציה בין החלק הבנוי לבין גדר דקורטיבית תהיה 2/3 ו 1/3 בהתאמה</p> <p>גדר מפריד בין מגדשים לא יעלה על גובה הגדר הקדמית.</p> <p>ב) הגובה הכולל של הגדר יהיה עד 1.60 מ'.</p> <p>במידה ויש הפרש גובה יותר מ-0.60 מ' תותר בניית גדר עד גובה 1.20 מ' מהמפלס הגבוהה.</p> <p>הגדר יבנה מבלוקים או/ו בטון ותהיה מטויחת או מחופה בצבע המתאם לבית.</p> <p>גדר מפריד בין מגדשים לא יעלה על גובה 1.80 מ'.</p>
ג	<p>עיצוב אדריכלי</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. חומר גמר - טיח או כל חומר עמיד (חיפוי אבן וכו'.....) או שילוב ביניהם. חומרי גמר של ממ"ד יהיו בהתאם לבית הקיים. 2. הגג יהיה גג משופע מחומרים קשיחים למעט גג הממ"ד שיהיה גג בטון שטוח, ניקוזו יהיה לכיוון המגרש.
4.2	דרך משולבת
4.2.1	שימושים

<p style="text-align: right;">דרך משולבת</p>	<p style="text-align: center;">4.2</p>
<p style="text-align: right;">דרך ציבורית</p>	
<p style="text-align: right;">הוראות</p>	<p style="text-align: center;">4.2.2</p>
<p style="text-align: right;">דרכים רוחב ותוואי הדרך כמסומן בתשריט</p>	<p style="text-align: center;">א</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעוד				
						מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה							
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	8.5	1	50	64	203	43 (1)	160	319	מגורים	מגורים א'
(2)	(2)	(2)	(2)	2										

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) סככת רכב 23 מ"ר, מחסן 6 מ"ר, ממ"ד 12 מ"ר וגגון כירוי כניסה 2 מ"ר.

(2) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות	
6.1	חניה
	החנייה תהיה בתחום המגרש על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.
6.2	חשמל
	לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו לקוי חשמל עיליים. בקרת קווי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי משוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה: קו חשמל מתח נמוך יהיה במרחק 3 מ' מתיל חיצוני ו- 3.5 מ' מציר הקו. קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו יהיה במרחק 5 מ' מתיל חיצוני ובמרחק 6 מ' מציר הקו. קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע) יהיה במרחק 20 מ' מציר הקו. קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע) יהיה במרחק 35 מ' מציר הקו. אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכלבים אלה. אין לחפור מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת חשמל.
6.3	פיקוד העורף
	תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.
6.4	תנאים למתן היתרי בניה
	1. היתרי בניה יינתנו על ידי הועדה המקומית על פי תכנית זו לאחר אישורה. 2. היתרי בנייה יינתנו לאחר הריסת המבנים המסומנים להריסה במצב המוצע. 3. היתר לתוספת בנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413. 4. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות סביבה ובניה ירוקה ואישורם על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו, בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה העת.
6.5	תשתיות
	ביוב, ניקוז ואספקת מים, 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, בתיאום עם הרשויות המוסמכות.
6.6	היטל השבחה
	הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספות השלישית לחוק.
6.7	הפקעות לצרכי ציבור
	מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור על פי סעיף 188(ב) לחוק הבניה, 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

7.2 מימוש התכנית

מידי לאחר אישור התוכנית

8. חתימות

מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שלמה ביטון שם ומספר תאגיד:		13-1-2016
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד:	בבעלות מדינה	חתימה:
	רשות מקרקעי ישראל 500101761		M.2
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	שלמה ביטון שם ומספר תאגיד:	חוכר	13-1-2016
עורך התכנית	שם ומספר תאגיד:	עורך ראשי	חתימה:
			13.01.2016