

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 184/102/02/5

שם תוכנית: מגורים במגרש מס' 10262 ברח' אבן שושן 35, שכי' נאות לון, ב"ש

לשכת התכנון המחוזית
 משרד הפנים-מחוז דרום
 21.03.2011
נתקבל

מחוז: דרום
 מרחב תכנון מקומי: באר-שבע
 סוג תוכנית: תוכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p> משרד הפנים מחוז דרום חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 אישור תכנית מס' 184/102/02/5 הוגדה המהותית לתכנון ולבניה החליטה מיום 10/2/10 לאישור התכנית </p>	
<p> הודעה על אישור תכנית מס' 184/102/02/5 כורסמה בילקוט הפרסומים מס' 636 מיום 15/5/11 </p>	

דברי הסבר לתוכנית

תכנית זו מטפלת במגרש מגורים מס' 10262, הנמצא ברחוב אברהם אבן שושן, שכי' נאות לון, באר-שבע. במגרש ממוקם בית מגורים חד-משפחתי עם קיר משותף לשכנו.

התוכנית המוצעת מאפשרת הגדלת שטחי בניה ע"י תוספת בניה בקומת קרקע וקירוי חצר פטיו. כמו-כן מסדירה התכנית קווי בניין.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

מגורים ברח' אבן שושן 35, שכי נאות לון, ב"ש

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפורסם ברשומות

184/102/02/5

מספר התוכנית

0.474 ד'

1.2 שטח התוכנית

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

מספר מהדורה בשלב 1

20.12.2010 תאריך עדכון המהדורה

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם ברשומות

תוכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

ועדה מחוזית

לא רלוונטי

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 177,160
קואורדינטה Y 572,460

1.5.2 תיאור מקום שטח המגרש בשכונת נאות לון, רח' אברהם אבן שושן 35, באר שבע.

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית באר-שבע

התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית נפה באר-שבע יישוב באר-שבע

שכונה נאות לון רחוב אברהם אבן שושן מספר בית 35

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית				
מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38400	מוסדר	חלק	17	95

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים	
מספר גוש	מספר גוש ישן
38400	לי"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכנית 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

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
26/12/1996	4471	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית מס' 81/102/02/5 ממשיכות לחול.	שינוי וכפיפות	81/102/02/5
04/12/2000	4939	ל"ר	כפיפות	2012/מק/5

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ו.מחוזית	אדרי ויקטור רבינוביץ	20/12/2010	ל"ר	14	ל"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	ו.מחוזית	אדרי ויקטור רבינוביץ	20/12/2010	1	ל"ר	1:250	מחייב	תשריט התוכנית

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המסמכים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המסמכים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המסמכים יגברו המסמכים המחייבים.

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

מגיש התוכנית 1.8.1										
גוש/ חלקה(ים)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
			052-8669694	08-6423385	אברהם אבן שושן בי"ש 35	לי"ר	לי"ר	לי"ר	65474348	להט אבי

בעלי עניין בקרקע 1.8.2										
דוא"ל	מס' תאגיד	מס' תאגיד	סלולרי	טלפון	כתובת	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זכות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
		08-6264250	לי"ר	08-6264333	רח' התקווה 4 קריית המשלה ת.ד. 233, בי"ש.	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר
			052-8669694	08-6423385	אברהם אבן שושן 35, בי"ש	לי"ר	65474348	להט אבי	לי"ר	חוכר

עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו 1.8.3										
דוא"ל	מס' תאגיד	מס' תאגיד	סלולרי	טלפון	כתובת	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זכות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
Victor.ars@gmail.com		08-6433048		08-6433048	עבדת 12, באר-שבע	לי"ר	11035367	ויקטור רבינוביץ	אדריכל	עורך ראשי
Medidot_negev@wall a.com		08-6441170	054-5237655	08-6441170	רח' שיי' עגנון 2/16, בי"ש	לי"ר	311642979	בובליק זיאנה	מודד מוסמך	מודד

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
ל"ר	ל"ר

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**

תוספת בניה למגורים בתא שטח מס' 10262.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. תוספת שטחי בניה תוך הגדלת זכויות בניה למטרה עיקרית מ- 173 מ"ר ל- 231 מ"ר.
2. הגדלת תכסית קרקע מכ- 38% ל- 50%.
3. שינוי בקו בניין אחורי עבור סככה הקיימת בשטח.
4. קביעת הנחיות לעיצוב אדריכלי.
5. קביעת תנאים למתן היתר בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם 0.474

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	217		כ-57	160	מ"ר	מגורים
	1		ללא שינוי	1	מסי 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' 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	10262	מגורים א'
	לי"ר	200	דרך מאושרת

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	אחוזים	מ"ר
84.6	401	84.5	400
15.4	73	15.5	73
100	474	100	473
	יעוד		יעוד
	מגורים א'		מגורים ב'
	דרך מאושרת		דרכים וחניה ציבורית
	סה"כ		סה"כ

הערות:

* ייעודי קרקע שאינם לפי מבא"ת 2006.

** אי התאמת שטח בין מצב מאושר למצב מוצע נובעת מכך שבמצב מאושר השטח נמדד גרפית ובמצב מוצע השטח נמדד אנליטית.

4 יעודי קרקע ושימושים

שם ייעוד: מגורים א'		4.1
שימושים		4.1.1
מגורים		א.
הוראות		4.1.2
תא שטח מסי 10262 במגרש הנ"ל תותר הקמת בית חד משפחתי עם קיר משותף לשכנו בגובה עד 2 קומות+מרתף. תותר בניית תוספת בקומת הקרקע כולל סככה בחזית האחורית. תותר אפשרות של קירוי הפטיו הקיים, עם מתן פתרון לאיורור ואור באישור של הג"א.	בינוי	א.
תותר בניית מחסן. המחסן יבנה כחלק מהבית ועם פתח יציאה לחצר.	מחסן	ב.
תותר בניית חנייה מקורה אחת בהתאם לסעיף 6.4 חניה.	חניה	ג.
סככה בחזית האחורית תבנה מחומרים קלים. התוספת והמחסן יהיה באותו גמר של המבנה הקיים.	עיצוב אדריכלי	ד.

שם ייעוד: דרך מאושרת		4.2
שימושים		4.2.1
דרך ציבורית		א.
הוראות		4.2.2
רוחב ותוואי דרכים על פי המסומן בתשריט.		א.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא השטח	מספר יח"ד מספר	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה סה"כ	שטחי בניה מ"ר			גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
	צדדי- שמאלי	צדדי- ימני	קדמי	מתחת לכניסה לקובעת						מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	עיקרי				שירות
על פי המסומן בתשריט	1	2	1	2	9.0	50**	1	77	310	59	-	34	217	401	10262	מגורים א'

* שטחי שירות כוללים בין היתר :

- מרחב מוגן : 11 מ"ר

- חניה מקורה : 15 מ"ר

- מחסן : 8 מ"ר

** כולל 15 מ"ר לחנייה מקורה

6. הוראות נוספות**6.1. תשתיות חשמל****הוראות בנינו ופיתוח**

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה 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: (קיים או מוצע)
20.00 מ'	-	קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)
35.00 מ'	-	

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.

6.2. פיתוח תשתית

- בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.
- כל קווי התשתית שבתחום תוכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.
- בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת-קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס העיר מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.
- תנאי למתן היתר הבניה, העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.
- אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבנין לרשת המים.

6.3. תנאים למתן היתר בניה

- היתרי בניה יוצאו ע"י הועדה המקומית על פי תכנית זו.
- היתר לתוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראל ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת בפני רעידת אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:
- א. הגשת תוו"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).
- ב. על הבקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכח 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).

6.4. היטל השבחה

הועדה המקומית תטיל ותגבה הטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.5. חנייה

החנייה תהיה בתחומי המגרש וע"פ תקן החנייה של עיריית ב"ש שיהיה בתוקף בעת הגשת הבקשה להיתר בניה.

6.6 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.

6.7 חלוקה ורישום

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

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: להט אבי	חתימה:	תאריך: 23.12.10
	תאגיד/שם רשות מקומית: ל"ר		מספר תאגיד: ל"ר
עורך התוכנית	שם: אדרי' ויקטור רבינוביץ'	חתימה:	תאריך: 20-12-10
	תאגיד: ל"ר	טלפקס: 08-6433048 נייד: 052-2765195	מספר תאגיד: ל"ר
בעל עניין בקרקע	שם: להט אבי	חתימה:	תאריך: 23.12.10
	תאגיד: ל"ר		מספר תאגיד: ל"ר
בעל עניין בקרקע	שם: ל"ר	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל		מספר תאגיד: ל"ר