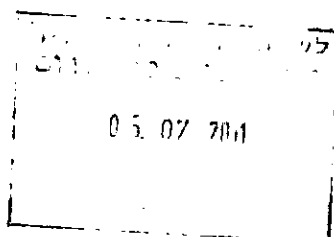


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התכנית

תוכנית מס' 190/102/02/5

מגורים במגרש מס' 1074
רח' משה וילנסקי 12, שכ' נאות לון, באר שבע



דרום

מחוז

באר שבע

מרחב תכנון מקומי

תכנית מפורטת

סוג התכנית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה

דברי הסבר לתכנית מס' 190/102/02/5

תוכנית זו כוללת מגרש מס' 1074 המיועד לאזור מגורים א' לפי תוכנית מס' 81/102/02/5 ונמצא ברח' משה וילנסקי 12, שכ' נאות לון, ב"ש. במגרש קיים בית מגורים בעל יחידת דיור אחת (בנה ביתך) בן שתי קומות ומרתף.

התכנית המוצעת מאפשרת שינויים הבאים:

- הגדלת שטחי בנייה מעל ומתחת למפלס הכניסה הקובעת, עבור הוספת סככה בחזית דרום-מערבית של הבית ובניית קומה שנייה.
- שינוי מיקום חניות.
- הקמת בריכת שחייה.
- הגבהת קיר חיצוני (גדר) עד 2.50 מ'.
- שינויי בקווי בניין.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התוכנית	מגורים במגרש מס' 1074, רח' משה וילנסקי 12, שכי' נאות לון, באר שבע
		מספר התוכנית	190/102/02/5
1.2	שטח התכנית		1.532 ד'
1.3	מהדורות	שלב	מילוי תנאים למתן תוקף
		מספר מהדורה בשלב	1
		תאריך עדכון המהדורה	28.6.2011
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית	ועדה מחוזית
		לפי סעיף בחוק	לא רלוונטי
		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	באר-שבע
		קואורדינאטה X	177175
		קואורדינאטה Y	572645
1.5.2	תיאור מקום		שטח התכנית נמצא בשכי' נאות לון, ברח' משה וילנסקי 12, באר-שבע.
1.5.3	רשויות מקומיות בתכנית	רשות מקומית	באר-שבע
		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובת שבה חלה התכנית	נפה	באר-שבע
		ישוב	באר-שבע
		שכונה	נאות לון
		רחוב	משה וילנסקי
		מספר בית	12

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38398	מוסדר	חלק מהגוש	22	47
38400	מוסדר	חלק מהגוש	-	92

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
38398, 38400	100215

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תכנית	מספר מגרש
81/102/02/5	1074

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
81/102/02/5	שינוי	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 81/102/02/5 ממשיכות לחול.	4471	26/12/1996
2012/מק/5	כפיפות	יחס זה מבטא מצב בו על תכנית זו ימשיכו לחול כל ההוראות מתכנית קודמת החלה על תחום התכנית.	4939	4/12/2000

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		28.06.2011	ליפובצקי נטליה	הוועדה המחוזית	
תשריט התכנית	מחייב	1:250		1	28.06.2011	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 התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה
סלפטי מרדכי	28970515					רח' משה וילנסקי 12, נאות לון, ב"ש	08-6102998	050-2242620			גוש-38398 חלקה-22

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	חוכר
			ממי		רח' התקווה 4, קריית הממשלה, ב"ש	08-6264333		08-6264250	08-6264250		
סלפטי מרדכי	28970515				רח' משה וילנסקי 12, נאות לון, ב"ש	08-6102998	050-2242620				

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
אדריכל	אדריכל	ליפובצקי נטליה	312988298	104717		שדי רגר 28, בנין רסקו 35, ב"ש	08-6235163	0544474557	08-6235163	N_liparch@012.net.il
מודד מוסמך	מודד	יבגני ברודסקי	309557148	1230		רח' אחרון מסקין 78, ב"ש	077-3010523	0523261519	077-3202586	b_evgeni2009@012.net.il

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהיה לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
לא רלוונטי	לא רלוונטי

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 (תא שטח) מס' 1074 המיועד למגורים א', רח' משה וילנסקי 12, שכ' נאות לון, באר שבע.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- הגדלת זכויות הבנייה למטרה עיקרית מ-45% ל-64%.
- הגדלת זכויות הבניה למטרת שרות, מתחת למפלס הכניסה הקובעת מ-14% ל-25%.
- שינוי מיקום חניות.
- הגדלת התכסית המרבית מ- 41.5% (כולל 30 מ"ר של סככת רכב) ל-45%.
- שינוי קווי בניין.
- קביעת הנחיות בנייה וקווי בניין קדמיים עבור סככת צל הכוללת קירוי של שתי מקומות חניה.
- קביעת הנחיות ומגבלות בנייה עבור בריכת שחייה פרטית פתוחה.
- קביעת קווי בנין לבריכה.
- קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
- קביעת הוראות עיצוב אדריכלי כולל חומרי גמר של הגדרות.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	1.532
-------------------------	-------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים א'	מ"ר	325	138 +	463		
	מס' יח"ד	1	ללא שינוי	1		

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח

תאי שטח כפופים		תאי שטח		יעוד
		לא רלוונטי	1074	מגורים א'
		לא רלוונטי	2012	דרך מאושרת
		לא רלוונטי	2020	דרך משולבת

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
47.19	723	מגורים א'		47.3	726	אזור מגורים א' (*)
29.5	452	דרך מאושרת		29.44	452	דרך מוצעת
29.31	357	דרך משולבת		23.26	357	דרך משולבת
100	1532	סה"כ	100	1535	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	
	מגורים	
4.1.2	הוראות	
א.	הוראות בינוי	• מותר הקמת בית מגורים בעל שתי קומות ומרתף. • תותר הוספת בנייה מעל ומתחת למפלס הכניסה הקובעת. • תותר שינוי מיקום חניה מחזית צפון- מזרחית לחזית צפון-מערבית של המגרש. • תותר בניית סככת צל פתוחה ללא קירות הכוללת קירוי של שתי מקומות החנייה בחזית הקדמית של המגרש. • תותר הקמת קומת עמודים בחזית דרומית של המגרש. גובה נטו של קומת העמודים לא יעלה על 2.20 מ'. • תותר הקמת מחסן כחלק מהבית בגודל עד 8.0 מ"ר. • תותר הקמת בריכת שחייה בחזית דרומית של המגרש. הנחיות לתכנון בריכת במגרש מגורים ראה סעיף 6.4. • תותר בניית גדר בגובה עד 2.50 מ' בגבול מגרש. חומר גמר של הגדר יהיה טיח או כל חומר עמיד (חיפוי אבן, וכו' ...) או שילוב ביניהם באישור מהנדס הוועדה המקומית.
ב.	עיצוב אדריכלי	• חומר גמר של הבית - טיח או כל חומר עמיד (חיפוי אבן טבעית או מלאכותית, וכו' ...) או שילוב ביניהם. • גג יהיה גג רעפים או גג שטוח או שילוב ביניהם וניקוזו יהיה לכיוון המגרש. • מתקנים הנדסיים יוסתרו.

4.2	דרכים	
4.2.1	שימושים	
	דרך ציבורית	
4.2.2	הוראות	
	תוואי ורוחב הדרך לפי המסומן בתשריט.	

4.3	דרך משולבת	
4.3.1	שימושים	
	דרך משולבת	
4.3.2	הוראות	
	מיועד לדרכים ציבוריות משולבות של הולכי רגל ורכב.	

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קווי בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יחיד לדונם נטו)	מספר יחיד מספר תכנית (%)	אחוזי בניה כללים (%)	שטחי בניה (%)					גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד					
	אחורי	צדדי-ימני	צדדי-שמאלי					מספר קומות	מפלס	מסל לכניסה הקובעת	מסל לכניסה הקובעת	מסל לכניסה הקובעת				מסל לכניסה הקובעת				
																	מסל לכניסה הקובעת	מסל לכניסה הקובעת	מסל לכניסה הקובעת	מסל לכניסה הקובעת
1	2	9 עם	לא רלוונטי	1	45	99	25 ⁽²⁾	10 ⁽¹⁾	64 ⁽³⁾	723	1074	מגורים א'								

שטח שירות מעל מפלס לכניסה הקובעת כולל: מחסן, חניה מקורה (30 מ"ר), קומת עמודים (עד 30 מ"ר).

שטח שירות מתחת מפלס לכניסה הקובעת כולל: מרתף וממ"ד.

שטח של עליית גג וסככת צל למעט חלקה המיועדת לסככת חניה נכללים בשטחים עיקריים.

5.1 טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מאושר

קווי בנין			מספר קומות	מס' למגרש יחיד	סה"כ לכל הקומות	תכנית (%)	סה"כ לכל שטח עיקרי לכל הקומות (%)	זכויות בנייה לקומה (%)					שטח מגרש מינימלי במ"ר	מס' מגרש	היעוד
אחורי	צדדי	קדמי						סה"כ	שטח שירות	שטח עיקרי	מיקום				
כמסומן בתשריט			2	1	30 + 65 מ"ר לחניה בלבד.	36 + 36 מ"ר	45	36 30 + מ"ר	6 מ"ר	30 + מ"ר	מעל לקרקע	430	1074	מגורים א'	
											מתחת לקרקע				
											-				

04/07/2011

עמוד 10 מתוך 13

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** היתר הבניה יותנה בהתיעצות עם היחידה הסביבתית לעניין שימוש בחומרים מסוכנים בברכת השחיה הפרטית.
- 6.1.4 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 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 ועפ"י תקן חניה התקף בעת מתן היתרי בניה.

6.4 הנחיות לתכנון בריכה פרטית

- 6.4.1** הבריכה תיועד לשימוש פרטי בלבד. לא יותרו שימושים מסחריים או ציבוריים בבריכה.
- 6.4.2** בחיבור מערכת המים אל הבריכה יותקן מכשיר מונע זרימה חוזרת או יבוצע מרווח אוויר.
- 6.4.3** מי הבריכה יסולקו למערכת הביוב הציבורית באופן שלא יגרמו להצפת מערכת הביוב. המים יסולקו דרך מרווח אויר או באמצעי אחר שימנע זרימה חוזרת ממערכת הביוב לבריכה.

6.5 הנחיות כלליות לתשתית

- 6.5.1 שרותים הנדסיים**
ביוב ניקוז ואספקת מים יתוכננו ויבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס העיר באר-שבע. יחול איסור בניה מעל לקווי תשתית, וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י הבונה ועל חשבוננו, בתאום עם הרשויות המוסמכות.
- 6.5.2 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 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל - מתוך דרום.

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 10 שנים מיום אישורה.

