

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

לשכת התכנון המחוזית
 משרד הפנים-מחוז דרום
 2.6.09.2011
 נתקבל

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 186/102/02/5

שם תוכנית: בית מגורים רח' שומרון 84, שכ' נאות לון, ב"ש

מחוז: דרום

מרחב תכנון מקומי: באר-שבע

סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>משרד הפנים מחוז דרום חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 186/102/02/5 הודעה המקומית לתכנון ולבניה החליטה ביום 18.7.11</p>	
<p>186/102/02/5 הודעה על אישור הבנת מס' 6346</p>	
<p>6346 כנסתה בילקוט הפרסומים מס' 28/12/11 יום 28/12/11</p>	

דברי הסבר לתוכנית

תכנית זו כוללת תא שטח (מגרש) מס' 7461, המיועד לאזור מגורים א' ונמצא ברח' שומרון 84, שכי נאות לון, באר-שבע.
במגרש קיים בית מגורים דו-קומתי, חד-משפחתי עם קיר משותף.
התכנית המוצעת מאפשרת:
הגדלת שטחי בניה לבית מגורים.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

בית מגורים רח' שומרון 84, באר-שבע.

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

186/102/02/5

מספר התוכנית

0.537 ד'

1.2 שטח התוכנית

• מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1 מספר מהדורה בשלב

29/08/11 תאריך עדכון המהדורה

• תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

• האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

• 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 177630
קואורדינטה Y 572583
- 1.5.2 תיאור מקום באר-שבע, שכי נאות לון, רח' שומרון 84.
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית באר-שבע
- התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות
- נפה באר-שבע
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב באר-שבע
- שכונה שכונה נאות לון
- רחוב שומרון
- מספר בית 84

יפורסם
ברשומות**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38401	• מוסדר	• חלק מהגוש	49	58

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל"ר	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
81/102/02/5	7461

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
81/102/02/5	• שינוי	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו. כל יתר הוראות 81/102/02/5 ממשיכות לחול.	י.פ. 1962	12/07/1971
2012/מק/5	• כפיפות	כל הוראות התכנית נשארות בתוקף.	י.פ. 4939	4/12/2000

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	הועדה המחוזית	זרה ברוכיס	29/08/11	ל.ר	12	ל.ר	מחייב	הוראות התוכנית
	הועדה המחוזית	זרה ברוכיס	29/08/11	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 המחייבים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המחייבים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המחייבים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המחייבים יגברו המסמכים המחייבים.

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

1.8.1 מגיש התוכנית											
גוש / חלקת(ים)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
			050-8810346		שומרון 84, ב"ש				26738898	אדרי דוד ואחובה	לי"ר

1.8.2 יזם בפועל										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
				רח' התקווה 4, ב"ש		מנהל מקרקעי ישראל				לי"ר
		050-8810346		שומרון 84, ב"ש			26738898	אדרי דוד ואחובה		לי"ר
										חוכר

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
	086490943		086490730	שד' שיז'ר 31,701, ב"ש		לי"ר	309283158	ברוכיס ורה	אדריכל	עורך ראשי
	086236255		086286074	בית בלתק 5, ב"ש		לי"ר	307164806	לאוניד צ'רניאק	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	

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 לבית מגורים במגרש מס' 7461 ברח' שומרון 84, שכונת נאות לון באר-שבע.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- הגדלת זכויות בניה למטרות עיקריות מ-40% ל-52%.
- הגדלת תכסית מירבית מ-39% ל-52%.
- תנאים למתן היתרי בניה.
- עיצוב אדריכלי.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.537
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	217		50+	167	שטח בניה עיקרי, מ"ר	מגורים א'
	1		ללא שינוי	1	מס' 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		7461	מגורים א/ חד משפחתי
	לי"ר		601	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 ההודאות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	אחוזים	מ"ר
77.8%	418	77.8%	418
22.2%	119	22.2%	119
100.0%	537	100.0%	537

↓

מגורים א'		מגורים א'	
אחוזים	מ"ר	אחוזים	מ"ר
77.8%	418	77.8%	418
22.2%	119	22.2%	119
100.0%	537	100.0%	537

29/08/11

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 8 מתוך 12

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים א' - מס' תא השטח 7461.	
4.1.1	שימושים	
א.	מגורים א' חד-משפחתי עם קיר משותף	
4.1.2	הוראות	
א.	<ul style="list-style-type: none"> • לבית קיים בן 2 קומות תותר: <ul style="list-style-type: none"> - הגדלת שטח בניה בקומת קרקע כולל סגירת פטיו. - הגדלת תכסית מירבית. • מותר בניית חניה מקורה בשטח עד 30 מ"ר בתחום המגרש • מותר בניית מחסן כחלק בלתי נפרד מהמבנה בשטח כ-14 מ"ר, למחסן יהיה פתח יציאה לחצר. 	הוראות בינוי
ב.	<ul style="list-style-type: none"> • חומר גמר של התוספות יהיו בהתאם לבית הקיים. • גג יהיה רעפים בהתאם להנחיות של תכנית מס' 5/מק/2012. 	עיצוב אדריכלי

4.2	שם ייעוד: דרך - מס' תא השטח 601.	
4.2.1	שימושים	
א.	דרך ציבורית	
4.2.2	הוראות	
א.	תואי ורוחב הדרכים יהיו כמסומן בתשריט.	

5.1. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות	גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא השטח	צפיפות לזונם (נ"ד) (נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה, מ"ר			גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד				
	צדדי- שמאלי	צדדי- ימני							קדמי	מתחת לבניסה הקובעת	מעל לבניסה הקובעת				שטחי בניה סה"כ	מתחת לבניסה הקובעת		עיקרי
																שרות	עיקרי	
			1	7.5	52	2.4	1	80	60	-	55	217	7461	מגורים א' חד-משפחתי				

* כולל 30 מ"ר לחניה מקורה.

5.2. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות	גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא השטח	צפיפות לזונם (נ"ד) (נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים			גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' מגרש	יעוד				
	צדדי- שמאלי	צדדי- ימני							קדמי	מתחת לבניסה הקובעת	מעל לבניסה הקובעת				שטחי בניה סה"כ	מתחת לבניסה הקובעת		עיקרי
																שרות	עיקרי	
			1	9.0	31	-	1	+60% מ"ר	14	-	30+6	40	25	418	7461	מגורים א' חד-משפחתי		

* 30 מ"ר לחניה מקורה בלבד

29/08/11

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 10 מתוך 12

6. הוראות נוספות**6.1. תנאים למתן היתר בניה**

היתרי בניה ינתנו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.

א. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראל ת"י 413, **יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת**, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:

א.1 הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי 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 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 2080).

6.2. היטל השבחה

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

6.3. חניה

החניה תהיה בתחומי המגרש ועפ"י תקן חניה תקף בעת מתן היתר בניה.

6.4. הנחיות כלליות לתשתית

א. שרותים הנדסיים

תשתיות ביוב, ניקוז, אספקת מים, תקשורת וכד' יתוכננו ויבצעו בהתאם לדרישות מהנדס העיר באר-שבע. יחול איסור בניה מעל לקוי 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 בניינים 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 סימון 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 הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור – יפעלו הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

7. ביצוע התוכנית

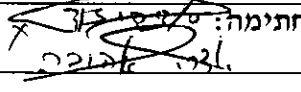
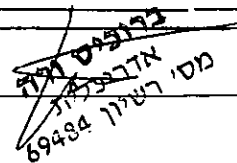
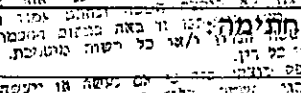
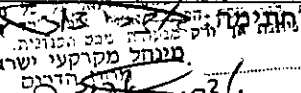
7.1 שלבי ביצוע

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
ל.ר.	ל.ר.	

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו יהא 5 שנים מיום אישורה

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם: אדרי דוד ואהובה	חתימה: 	תאריך: 31.08.11
	תאגיד/שם רשות מקומית:		מספר תאגיד:
עורך התוכנית	שם: ברוכיס ורה	מס' רשיון: 	תאריך: 31.08.11
	תאגיד:		מספר תאגיד:
יזם בפועל	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:	<p>ליו לבן התנגדות עקרונית לתכנית בתנאי שזו תהיה מחויבת עם רשויות התכנון המוסמכות. החיפושני היתה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או למי שעליו עניי אחר השטח. התוכנית כל עני לא יחייב את הממשלה או את הרשות המוסמכת. לסי</p>	מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם: מנהל מקרקעי ישראל	חתימה: 	תאריך: 25/8/11
	תאגיד:		מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם: אדרי דוד ואהובה	חתימה: 	תאריך: 31.08.11
	תאגיד:		מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:		מספר תאגיד: