

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התכנית	לשכת התכנון המחוזית משרד הפנים-מחוז דרום 08.08.2011
תכנית מס' 105/115/03/5	נתקבל
מגורים במגרש מס' 77, רח' בן סרוק מנחם 6, שכ' נאות לון, באר שבע	

מחוז דרום
 מרחב תכנון מקומי באר שבע
 סוג התכנית תכנית מפורטת

אישורים

הפקדה	מתן תוקף
	משרד הפנים מחוז דרום חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 אישור תכנית הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 18/7/11 לאשר את התכנית יו"ר הועדה המחוזית הודעת על אישור תכנית מס' 105/115/03/5 כורסמת בילקוט התכנון מס' 6298 מיום 26/9/11

דברי הסבר לתכנית מס' 105/115/03/5

תכנית זו כוללת מגרש תא שטח מס' 77 המיועד לאזור מגורים א' ונמצא ברח' בן סרוק 6 מנחם, שכ' נאות לון, ב"ש.
התכנית המוצעת מאפשרת שינויים הבאים:

- הגדלת זכויות בניה למטרה עיקרית להקמת סככה בחזית קדמית ותוספת בנייה בחזית אחורית.
- קביעת זכויות בניה למטרת שרות להקמת מחסן נפרד מהבית, גגון בחזית מערבית של הבית וסככת רכב.
- הגדלת תכסית.
- שינוי קווי בניין לפי בנייה קיימת בפועל.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מגורים במגרש מס' 77, רח' בן סרוק מנחם 6,
שכ' נאות לון, באר שבע

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

105/115/03/5

מספר התוכנית

0.619 ד'

1.2 שטח התכנית

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1

מספר מהדורה

25.7.2011

תאריך עדכון

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

כן

האם מכילה הוראות של
תכנית מפורטת

ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התכניתתכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או
הרשאות.

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה

סוג איחוד וחלוקה

לא

האם כוללת הוראות
לעניין תכנון תלת מימדי**1.5 מקום התכנית**

באר-שבע

מרחב תכנון מקומי

1.5.1 נתונים כלליים

177385

קואורדינאטה X

573485

קואורדינאטה Y

שטח התכנית נמצא בשכ' נאות לון – רח' בן
סרוק מנחם 6, ב"ש

1.5.2 תאור מקום

באר-שבע

רשות מקומית

1.5.3 רשויות מקומיות
בתכנית

חלק מתחום הרשות

התייחסות לתחום
הרשות

באר-שבע

ישוב

1.5.4 כתובת שבה חלה
התכנית

נאות לון

שכונה

בן סרוק מנחם

רחוב

6

מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38325	מוסדר	חלק מהגוש	50	49,78

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
38325	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר תכנית	מספר מגרש
82/במ/5	77

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
82/במ/5	שינוי	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 82/במ/5 ממשיכות לחול.	3948	28/11/1991

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קני"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התכנית	מחייב		13		25.7.2011	ליפובצקי נטליה	הוועדה המחוזית	
תשריט התכנית	מחייב	1:250		1	25.7.2011	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 המשרדיטים.

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

1.8.1 מניש התכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/חלקה
פנתסוב אבישג	16711624					רח' בן סרוק מנחם 6, שכי נאות לון, ב"ש		050-4345040			גוש-תלקה-49,50,78

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	בעלים	חוכר
				ממל	רח' התקווה 4 קריית הממשלה, ב"ש	08-6264333		08-6264250			
	פנתסוב אבישג	16711624			רח' בן סרוק מנחם 6, שכי נאות לון, ב"ש		050-4345040				

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	אדריכל	מודד
אדריכל	ליפובצקי נטליה	312988298	104717		שד' רגר 28, בנין רסקו 35, ב"ש	08-6235163	0544474557	08-6235163	N_liparch@012.net.il		
מודד מוסמך	בובליק גיאנה	311642979	1100	גב מדידות		רח' שי עגנון 16/2, ב"ש	08-6441170	054-5237655	08-6441170		

26/07/2011

עמוד 6 מתוך 13

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 שטח בניה עד 100%.

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 המיועד למגורים א' (תא שטח) מס' 77 ברח' בן סרוק מנחם 6, שכי נאות לון, ב"ש ע"י שינויים בזכויות, הנחיות והגבלות בניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- הגדלת זכויות בניה למטרה עיקרית להקמת סככה בחזית קדמית ותוספת בנייה בחזית אחורית מ-40% ל-55%.
- קביעת זכויות בנייה למטרת שרות להקמת מחסן נפרד מהבית, גגון בחזית מערבית של הבית וסככת רכב.
- הגדלת תכסית מירבית מ-35% ל-41%.
- קביעת תנאים למחסן נפרד מהבית.
- קביעת קווי בנין מחסן.
- קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
- קביעת הוראות לעיצוב אדריכלי.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.619
-------------------------	-------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים א'	%	40	15+	55		
מס' יחיד		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	
מ"ר	יעוד	מ"ר	יעוד	מגורים א'	דרך משולבת
		77			
		100			

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		מצב מאושר	
מ"ר	יעוד	מ"ר	יעוד	מ"ר	יעוד
86.75	מגורים א'	533	מגורים א'	533	מגורים א'
13.25	דרך משולבת	82	דרך משולבת	82	דרך משולבת
100.00	סה"כ	619	סה"כ	615	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'	
4.1.1	שימושים	
	מגורים	
4.1.2	הוראות	
א.	הוראות בינוי	- לבית מגורים חד-משפחתי בן 2 קומות ומרתף: • תותר הוספת סככת עץ בשילוב רעפים בחזית קדמית של הבית. • תותר הוספת בנייה בחזית אחורית של הבית. • תותר בניית גגון בחזית מערבית של הבית. • תותר הקמת מחסן בגבול צדדי של המגרש, בשטח מרבי של 8.0 מ"ר. קווי בנין עבור מחסן – 0; 0 מ'. גובה פנימי של מחסן לא יעלה על 2.20 מ'. לא יותרו פתחים לכיוון השכן ושיפוע הגג וניקוזו יהיו לכיוון המגרש. • מותר בניית סככה מעל החניה בגודל 15.0 מ"ר ללא קירות ודלתות. מיקום סככת רכב יהיה בחזית המגרש, בקווי בנין – 0; 0 מ' קדמי וצדדי.
ב.	עיצוב אדריכלי	• גימור התוספות יהיה מתואם לבית הקיים. ובמידה ויהיה חיפוי יחופה הבית כולו. חומר גמר של תוספות - טיח או כל חומר עמיד (חיפוי אבן טבעית או מלאכותית, וכו' ...) או שילוב ביניהם. התכנית מאפשרת גמישות במיקום וגודל הפתחים. • גג יהיה גג בטון שטוח או רעפים או שילוב ביניהם וניקוזו יהיה לכיוון המגרש.

4.2	דרך משולבת	
4.2.1	שימושים	
	מיועד לדרכים ציבוריות משולבות של הולכי רגל ורכב.	
4.2.2	הוראות	
	רוחב ותוואי דרך עפ"י המסומן בתשריט.	

5. טבלת זכויות והוראות בניה במצב מוצע

מגורים א'	יעד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (%)						אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית (%) שטח מתא שטח	מספר יחיד מספר	צפיפות (יחיד לזונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		
				מעל מפלס הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	שטחי בניה סה"כ	עיקרי		קדמי						ציד-ימני	ציד-שמאלי	אחורי		
							שרות	עיקרי										שרות	
																			שרות
77			537	55	5 ⁽¹⁾	-	10	70	70	41	1	לא רלוונטי	8.5	2	1	כמסומן בתשריט			

⁽¹⁾ שטח שרות כולל: מעל למפלס הכניסה הקובעת- סככת חניה (15 מ"ר), מחסן (8 מ"ר) וגגון (3 מ"ר). מתחת למפלס הכניסה הקובעת- מרתף כולל ממ"ד.

5.1 טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

לפי תכנית מפורטת מס' 82/5/במ/5:

מגרש	יעד	שטח מגרש מזערי (מ"ר)	% בניה	מספר קומות	מס' יחיד למגרש	קווי בנין		
						א	צ	ק
77	מגורים א'	456	40% ב-2 קומות 35% בקומה 1	2	2	5	3	5

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

- היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.
- היתרי בניה יינתנו לאחר הריסתה בפועל של בניה המסומנת להריסה בתשריט.
- 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. 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. 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 לליעודו 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 בתכנית מתאר באר שבע או עפ"י תקן חניה ארצי התקף בעת מתן היתרי בניה.

6.4 הנחיות כלליות לתשתית

- 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 חשבונו, בתאום עם הרשויות המוסמכות.
- 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 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:	פנחסוב אבישג	חתימה:	תאריך:
מגיש התוכנית			
תאגיד/שם רשות מקומית:		מספר זהות:	16711624

שם:	ליפובצקי נטליה	חתימה:	תאריך:
עורך התוכנית			
תאגיד:		מספר זהות:	312988298

שם:	מנהל מקרקעי ישראל	חתימה:	תאריך:
בעל עניין בקרקע			
תאגיד:	מנהל מקרקעי ישראל	מספר תאגיד:	
שם:	פנחסוב אבישג	חתימה:	תאריך:
חוכר			
תאגיד:		מספר זהות:	16711624