

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 187/102/02/5

מגורים במגרש מס' 7362
רח' שומרון 66, שכ' נאות לון, ב"ש

דרום

מחוז

מרחב תכנון מקומי באר שבע

סוג התכנית / תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
משרד הפנים מחוז דרום חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 אישור תכנית 187/102/02/5 הועדה המקומית לתכנון ולבניה החליטה ביום 23/5/18 לאשר את התכנית מנהל המחוזית	
הודעה על אישור תכנית מס' 187/102/02/5 פורסמה בלקוח הפרסומים מס' 6270 מיום 20/8/18	

דברי הסבר לתכנית מס' 187/102/02/5

תכנית זו כוללת מגרש מס' 7362 המיועד לאזור מגורים א' ונמצא ברח' שומרון 66, שכ' נאות לון, ב"ש. במגרש קיים בית מגורים בעל יחידת דיור אחת בן שתי קומות ומרתף. התכנית המוצעת מאפשרת :

- בקומת קרקע סגירת מרפסת בחזית אחורית.
- בקומה א' סגירת מרפסת בחזית קדמית והוספת בנייה בחזית אחורית.
- שינויים בקווי בנין כולל עבור מחסן שיבנה כחלק בלתי נפרד מהבית.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התוכנית	מגורים במגרש מס' 7362 רח' שומרון 66, שכי נאות לון, ב"ש.
		מספר התוכנית	187/102/02/5
1.2	שטח התכנית		0.481 ד'
1.3	מהדורות	שלב	מילוי תנאים למתן תוקף
		מספר מהדורה	2
		תאריך עדכון	7.6.2011
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית	ועדה מחוזית
		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	177645
		קואורדינאטה Y	572720
1.5.2	תאור מקום		שטח התכנית נמצא בשכי נאות לון, רח' שומרון 66, ב"ש
1.5.3	רשויות מקומיות בתכנית	רשות מקומית	באר שבע
		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
		נפה	באר שבע
1.5.4	כתובת שבה חלה התכנית	ישוב	באר שבע
		שכונה	נאות לון
		רחוב	שומרון
		מספר בית	66

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38401	מוסדר	חלק מהגוש	40	58

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
38401	100215

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תכנית	מספר מגרש
81/102/02/5	7362

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1 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.	י.פ. 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.	י.פ. 4939	4/12/2000

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קב"מ	תחולה	סוג המסמך
	הוועדה המחוזית	ליפובצקי נטליה	7.6.2011		13		מחייב	הוראות התכנית
	הוועדה המחוזית	ליפובצקי נטליה	7.6.2011	1		1:250	מחייב	תשריט התכנית

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 התכנית

גוש/חלקה	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
גוש-38401-40 חלקה-40			050-4800904		רח' שומרון 66, בשכ' נאות לון, ב"ש		55428767			דוד כהן

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
	08-6264250		08-6264333	רח' התקווה 4, קריית הממשלה, ב"ש		ממי				
		050-4800904		רח' שומרון 66, בשכ' נאות לון, ב"ש			55428767	דוד כהן		חוכר

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	אזרחי
N_liparchi@012.net.il	086235163	0544474557	08-6235163	שד' רג' 28, בנין רסקו 38, ב"ש			104717	312988298	ליפובצקי נטליה	אזרחי	
Negev_medidot @ walla.co.il	08-6441170	054-5237655	08-6441170	רח' שי עגנון 2/16, ב"ש		גב מדידות	1100	311642979	בובליק ג'אנה	מודד מוסמך	מודד

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**

הגדלת שטח בניה למגרש מגורים מס' 7362 ברח' שומרון 66, שכי נאות לון, ב"ש.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- הגדלת זכויות בניה למטרה עיקרית מעל למפלס הכניסה הקובעת מ- 40% ל-79%.
- הגדלת תכסית מירבית מ- 39% (31% ו 30 מ"ר לסככות חנייה) ל- 50%.
- שינוי הוראות בדבר בינוי ועיצוב אדריכלי לצורת גג.
- שינויים בקווי בניין.
- קביעת תנאים למתן היתרי בנייה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.481
-------------------------	-------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים א'	מ"ר	145	142+	287		
	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
			7362	מגורים א'
		לא רלוונטי		
		לא רלוונטי	100	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		יעוד
אחוזים	מ"ר	מ"ר	מ"ר	
75.47	363	75.62	364	מגורים א' (*)
24.53	118	24.48	118	דרך קיימת (*)
100.00	481	100.00	482	סה"כ

(*) יעוד שאינו לפי מבא"ת
הערה: הפרש השטחים בין מצב קיים למצב מוצע נובע מההבדל בין מדידה גרפית למדידה אנליטית.

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א' (תא שטח מס' 7362)	
4.1.1	שימושים	
	מגורים	
4.1.2	הוראות	
א.	הוראות בינוי	- לבית חד-משפחתי בן שתי קומות ומרתף תותר: • בקומת קרקע - סגירת מרפסת בחזית אחורית. • בקומה א' - סגירת מרפסת בחזית קדמית והוספת בנייה בחזית אחורית. • בניית קורות מבטון עם תמיכה ללא קירוי, המהווים חלק בלתי נפרד מהקונסטרוקציה והעיצוב האדריכלי של הבית. קוו בניין עבור קורות בטון כמסומן בתשריט. • בניית סככות מעל החניה בגודל עד 30.0 מ"ר ללא קירות ודלתות. מיקום סככת רכב יהיה בחזית המגרש, בקווי בנין – 0,0 מ' קדמי וצדדי. שיפוע הקירוי וניקוזו יהיו לכיוון המגרש. • בניית מחסן בלתי נפרד מהבית בגודל עד 8.0 מ"ר מחומרים קשיחים עם יציאה לחצר. שטח המחסן שניתן בהיתר הופך לשטח עיקרי.
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, אבן מלאכותית, וכו' ...) או שילוב ביניהם. • גג התוספת יהיה גג רעפים או בטון שטוח או שילוב בניהם וניקוזו יהיה לכיוון המגרש.

4.2	דרכים (תא שטח מס' 100)	
4.2.1	שימושים	
	דרך ציבורית	
4.2.2	הוראות	
	תוואי ורוחב הדרך לפי המסומן בתשריט.	

5. טבלת זכויות והוראות בניה

מגורים א'	7362	363	79	13 ¹⁰	-	15	107	107	50	1	צפיפות (יחיד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)	יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)							
													קדמי	אחורי					ציד-ימי	ציד-שמאלי					
																					מתחת	מעל	הקובעות	לכניסה	לכניסה

⁽¹⁾ שטח שירות מעל מפלס הכניסה הקובעת כולל: חניה (30.0 מ"ר) מחסן (עד 8 מ"ר) וממ"ד (9 מ"ר נטו).

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

- היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.
- היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראל ת"י 413, יותנה בחיזוק 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 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).

6.2 היטל השבחה

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

6.3 חניה

חניה תתוכנן בתחום המגרש עפ"י תקן התקף בעת מתן היתרי בניה.

6.4 הנחיות כלליות לתשתית

א. 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.

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 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**

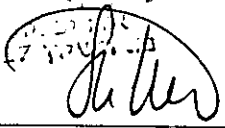
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי

7.2 מימוש התכנית

תכנית זו תבוצע תוך 7 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם: דוד כהן	חתימה:	תאריך:
תאגיד/שם רשות מקומית:			מספר זהות: 55428767

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

בעל עניין בקרע	שם: מנהל מקרקעי ישראל	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל	מספר תאגיד:	
חוכר	שם: דוד כהן	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:	מספר זהות: 55428767	