

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965



הוראות התכנית

תכנית מס' 104/115/03/5

מגורים במגרש מס' B250, רח' עין גדי 40, שכ' נאות לון, באר שבע

מחוז מרחב תכנון מקומי סוג התכנית
 דרום באר שבע תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה

דברי הסבר לתכנית מס' 104/115/03/5

תכנית זו כוללת מגרש מס' 250B, המיועד לאזור מגורים א' ונמצא ברח' עין גדי, שכ' נאות לון, באר-שבע.
מגיש התכנית מבקש להגדיל זכויות בניה ולשנות קווי בנין כדי לאפשר בניית תוספת לבית הקיים בחזית קדמית של המגרש.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מגורים במגרש מס' 250B, רח' עין גדי 40, שכ' נאות לון, באר שבע

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

104/115/03/5

מספר התוכנית

0.571 ד'

1.2 שטח התכנית

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1

מספר מהדורה

06.09.2016

תאריך עדכון

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

כן האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

ועדה מחוזית מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

ללא איחוד וחלוקה סוג איחוד וחלוקה

לא האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התכנית

באר-שבע 177820 מרחב תכנון מקומי קואורדינאטה X
573360 קואורדינאטה Y

1.5.1 נתונים כלליים

שטח התכנית נמצא בשכ' נאות לון - רח' עין גדי 40, ב"ש

1.5.2 תאור מקום

באר-שבע רשות מקומית התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית

באר-שבע ישוב שכונה רחוב מספר בית 40

1.5.4 כתובת שבה חלה התכנית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38324	מוסדר	חלק מהגוש	63	85

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש
לא רלוונטי	38324

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר מגרש	מספר תכנית
250B	47/115/03/5

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט מסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
28.3.1991	3861	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 47/115/03/5 ממשיכות לחול.	שינוי	47/115/03/5

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	הוועדה המחוזית	ליפובצקי נטליה	06.09.2016		13		מחייב	הוראות התכנית
	הוועדה המחוזית	ליפובצקי נטליה	06.09.2016	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

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה
	חיה רוזן	52037850				עין גדי 40, ב"ש	08-6423675	054-6303085			גוש-38324 חלקה-63

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלים				ממי		רח' התקווה 4, קריית הממשלה, ב"ש	08-6264333		08-6264250	
חוכר	חיה רוזן	52037850				עין גדי 40, ב"ש	08-6423675	054-6303085		

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
אדריכל	אדריכל	312988298	104717			שד' רגר 28, בנין רסקו 35, ב"ש	08-6235163	0544474557	08-6235163	N_liparch@012.net.il
מודד	מודד מוסמך	311642979	1110	נגב מדידות		רח' שי עגנון 2/16, ב"ש	08-6441170	0545237655	08-6441170	Negev_nedidot@walla.co.il

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 במגרש מס' 250B באזור מגורים א' רח' עין גדי, שכ' נאות לון, ב"ש.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- הגדלת היקפי בניה למטרות עיקריות במגרש מס' 250B, המיועד לאזור מגורים א' וממוקם בשכ' נאות לון, ב"ש מ- 40% ל- 50%.
- קביעת זכויות בנייה למטרות שרות מעל ומתחת לקרקע.
- שינוי בקווי בנין.
- קביעת תנאים למתן היתר בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם 0.571

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		50	10+	40	%	מגורים א'
		1	ללא שינוי	1	מס' יח"ד	

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח

תאי שטח כפופים			תאי שטח	יעוד
		לא רלוונטי	250B	מגורים א'
		לא רלוונטי	100	דרכים

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט ל ין 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
77.93	445	מגורים א'		77.77	441	אזור מגורים א' (*)
22.07	126	דרכים		22.23	126	דרכים
100.00	571	סה"כ		100.00	567	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

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	
הוראות	4.1.2
<ul style="list-style-type: none"> ● לבית קיים חד-משפחתי בן קומה אחת תותר הוספת בניה בחזית קדמית של המגרש. ● תהיה כניסה אחת בלבד לקומה מתחת לקומת הכניסה הקובעת מהחצר. ● יובטח קשר בין קומה מתחת לקומת הכניסה הקובעת לקומה שמעליו. ● לא תאושר חלוקה פנימית בקומה מתחת לקומת הכניסה הקובעת. ● גג התוספת יהיה גג רעפים, שטוח, או שילוב ביניהם. וניקוזו יהיה לכיוון המגרש. ● תותר הקמת מחסן בגבול אחורי של המגרש, בשטח מרבי של 8.0 מ"ר. קווי בנין עבור מחסן – 0; 0 מ' אחורי וצדדי. גובה פנימי של מחסן לא יעלה על 2.20 מ'. לא יותרו פתחים לכיוון השכן ושיפוע הגג וניקוזו יהיו לכיוון המגרש. ● תותר בניית סככה מעל החניה בגודל עד 20 מ"ר ללא קירות ודלתות. מיקום סככת רכב יהיה בחזית המגרש, בקווי בנין 0; 0 מ' קדמי וצדדי. שיפוע הקירווי וניקוזו יהיו לכיוון המגרש או לרחוב. 	<p>א. הוראות בינוי</p>
<ul style="list-style-type: none"> ● גימור התוספות יהיה מתואם לבית הקיים ובמידה ויהיה חיפוי יחופה הבית כולו. חומר גמר של תוספת – טיח או כל חומר עמיד (חיפוי אבן טבעית או מלאכותית, וכו'...) או שילוב ביניהם. התכנית מאפשרת גמישות במיקום וגודל הפתחים. 	<p>ב. עיצוב אדריכלי</p>

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

5. טבלת זכויות והוראות בניה במצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכסית (%) משטח תא (השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (%)				גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת				
												שרות *	עיקרי	שרות *				עיקרי
	כמסומן בתשריט			1	2	6	2.25	1	50	79.5	79.5	23	-	6.5	50	445	250 B	מגורים א'

* שטח שרות כולל: מעל לכניסה הקובעת - מחסן (עד 8 מ"ר) וסככת רכב (עד 20 מ"ר),

מתחת לכניסה הקובעת - מרתף כולל מקלט.

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתר בניה

- היתרי בניה יינתנו ע"י הוועדה 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 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 בתכנית מתאר באר שבע או עפ"י תקן התקף בעת מתן היתרי בניה.

6.4 שמירה על עצים בוגרים

- 6.4.1 לא תותר כריתה או פגיעה בעץ המסומן לשימור.
- 6.4.2 תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור – אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הוועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.
- 6.4.3 מרחק מעץ לשימור לבניה קשיחה יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.

6.5 הנחיות כלליות לתשתית**א. שרותים הנדסיים**

ביוב ניקוז אספקת מים, גז, תקשורת וכד' 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 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.

6.6 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 7 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך: 7/12/16	חתימה: יאץ מור	שם: חיה רוזן	מגיש התוכנית
מספר זהות: 52037850	תאגיד/שם רשות מקומית:		

תאריך: 08.09.16	חתימה: ליפובצקי נטליה אדריכלית ת. רשיון 104717 <i>Netali</i>	שם: ליפובצקי נטליה	עורך התוכנית
מספר זהות: 312988298	תאגיד:		

תאריך:	חתימה:	שם: מנהל מקרקעי ישראל	בעל בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:	תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל		
תאריך: 7/12/16	חתימה: יאץ מור	שם: חיה רוזן	חוכר
מספר זהות: 52037850	תאגיד:		