

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 14/ 149/ 03/ 7

שם תוכנית: מגרשים 201-208, מושב שובה

קט"מ
 17.02.2014
 סגן מנהל - משרד המרחב
 א. גולדברג

מחוז: הדרום
 מרחב תכנון מקומי: שמעונים
 סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p> חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז הדרום הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה 151713 לאשר את התכנית </p> <p> <input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר </p> <p> 16644 יו"ר הוועדה המחוזית תאריך </p>	
---	--

--	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית

התכנית באה להסדיר אי התאמה בין שטחי מגרשים המצויינים בתכנית התקפה 8/149/03/7 לבין שטחים מדודים במפה של מגרשי מגורים מס' 201-208, בהרחבת מושב שובה, על מנת לאפשר שיווק המגרשים ומתן היתרים.
זאת ע"י התאמת יעודים משצ"פ למגורים א'.
התכנית משנה גדלי מגרשים וקוי בנין במספר מגרשים בתחום התכנית.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

מגרשים 201-208 במושב שובה	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	ימ"רסם ברשומות
14/ 149/ 03/7	מספר התוכנית		
10.742 דונם		1.2 שטח התוכנית	
מילוי תנאים למתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות	
2	מספר מהדורה בשלב		
4/2013	תאריך עדכון המהדורה		
תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית	ימ"רסם ברשומות
ללא איחוד וחלוקה.	סוג איתוד וחלוקה		
• כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת		
• לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		
• ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית		
• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות		

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי קואורדינטה Y קואורדינטה X	שמעונים 595500 156700
1.5.2	תיאור מקום	מושב שובה	שכונת ההרחבה הקהילתית. בשולי וממערב למרכז המושב
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	מועצה אזורית שדות נגב	
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	התייחסות לתחום הרשות נפה יישוב שכונה רחוב מספר בית	חלק מתחום הרשות באר שבע שובה

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
995	• מוסדר	• חלק מהגוש	56-65	35

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
8/149/03/7	603, 201-208

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
8 / 149/03/7	• שינוי וכפיפות	התכנית כפופה לתכנית 8/149/03/7 למעט השינויים המפורטים בה	4386	28/2/96

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ו. מחוזית דרום	זאב גור	12/9/2010		11		מחייב	הוראות התוכנית
	ו. מחוזית דרום	זאב גור	12/9/2010	1		1:500	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 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 רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (י)
מורשה חתימה	נובליל יורם חדד יצחק כחלון עמוס	054104641 079637146 056485105		מושב שובה	570010215	ד.נ.נגב 85147	089941019		089941019		

1.8.2 יזם בפועל - ל.ר.											
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע											
	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	
•	בעלים			מנהל מקרקעי ישראל		רח' התקווה 4 באר שבע	086264333		086264250		
•	חוכר			מושב שובה		ד.נ.נגב 85147	089941019		089941019		

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו											
	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
•	עורך ראשי	אדריכל	זאב גור	065039562	33648		מ. הנגב 1/5 ב"ש 84548	086496810	0547829622	077 4177708	gurzeev@bezeqint.net
	מודד	מוסמך	ליאוניד צרניאק	307164806	826		יהושוע הצורף 34 באר שבע 84899	086286074		086236255	Ns_mega@bezeqint.net

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**

הסדרת גבולות וגדלי מגרשים ע"י שינויים ביעודי קרקע משצ"פ למגורים א' ושינויים בקווי בנין

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- 2.2.1 שינויים ביעודי קרקע משצ"פ למגורים א'
- 2.2.2 שינוי קווי בנין במגרשים
- 2.2.3 שינוי גבולות המגרשים
- 2.2.4 קביעת השימושים והתכליות
- 2.2.5 קביעת תנאים למתן היתרי בניה

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	10.742
-------------------------	--------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ע"ד	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	1440		0	1440	מ"ר	מגורים
	8		0	8	מס' יח"ד	

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית**3.1 טבלת שטחים**

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים א'	201-208	להריסה
דרך	501	
שצ"פ	603	

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
67.35	7235	מגורים א'		63.73	6846	מגורים א'
8.48	911	שטח ציבורי פתוח		12.1	1300	שטח ציבורי פתוח
24.17	2596	דרך מאושרת		24.17	2596	דרך קיימת
100.00	10742	סה"כ		100.00	10742	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים א'
4.1.1	שימושים
א.	תותר הקמת יחידות דיור חד משפחתיות, צמודות קרקע, בקומה אחת או שתיים. למטרות שירות יותרו ממ"ד, סככת רכב, מבנה עזר, מרתף.
4.1.2	הוראות
א.	1. סככת רכב, לשני רכבים, תותר בקו בנין קדמי וצידי 0 בצמידות לשני מגרשים שכנים. 2. מבנה עזר יותר בקו בנין אחורי וצידי 0 בצמידות לשני מגרשים שכנים. שטח מירבי 8 מ"ר, גובה מקסימלי כולל כרכובים ורכסים 2.5 מ'
ב.	עיצוב – חמרי הגמר
ג.	הנחיות בטחון ומיגון
	יהיו – אבן, זכוכית, פח איכותי, טיח מגוון, מתכת, רעפי חרס או בטון מגוון בהתאם לפיקוד העורף

4.2	שם יעוד: שצ"פ
4.2.1	שימושים
א.	גנים ושטחי נוי לנופש, מתקני משחק וכושר, שטחים מרוצפים רחבות ושבילים, מערכות תשתית וניקוז.
4.2.2	הוראות
א.	לא תותר בניה כלשהי.

4.3	שם יעוד: דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
ב.	דרכים לכלי רכב, מדרכות להולכי רגל, גינות ציבורי, מעבר מערכות תשתית.
4.2.2	הוראות
ב.	לא תותר בניה כלשהי.

5. טבלת זכויות והוראות בניה –

5.1 מצב קיים

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטח בניה במ"ר				אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית	מספר יח"ד מספר יח"ד	צפימות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		אחורי
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי		
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות										
מגורים א'	201	640	180	60			35%	1			2	מתחת לכניסה הקובעת	קווי בנין (מטר)	3	3	4
	202	630	180	60			35%	1			2	מעל לכניסה הקובעת	קדמי			
	203	570	180	60			35%	1			2	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי			
	204	560	180	60			35%	1			2	מעל לכניסה הקובעת	קדמי			
	205	550	180	60			35%	1			2	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי			
	206	600	180	60			35%	1			2	מעל לכניסה הקובעת	קדמי			
	207	630	180	60			35%	1			2	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי			
	208	690	180	60			35%	1			2	מעל לכניסה הקובעת	קדמי			
שצ"פ	603	1300														

5.2 מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטח בניה במ"ר				אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית	מספר יח"ד מספר יח"ד	צפימות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		אחורי
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי		
			עיקרי	שרות(1)	עיקרי	שרות(1)										
מגורים א'	201	860	180	60		27.9	35%	1	1.16	8	2	מתחת לכניסה הקובעת (1)	קווי בנין (מטר)			
	202	861	180	60		27.87	35%	1	1.16	8	2	מעל לכניסה הקובעת	קדמי			
	203	800	180	60		30	35%	1	1.25	8	2	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי			
	204	780	180	60		30.77	35%	1	1.26	8	2	מעל לכניסה הקובעת	קדמי			
	205	885	180	60		27.12	35%	1	1.15	8	2	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי			
	206	910	180	60		26.37	35%	1	1.09	8	2	מעל לכניסה הקובעת	קדמי			
	207	1000	180	60		24	35%	1	1	8	2	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי			
	208	1139	180	60		21.07	35%	1	0.87	8	2	מעל לכניסה הקובעת	קדמי			
שצ"פ	603	989														

הערה: 1. שטח הבניה המותר למטרות שירות יהיה מעל או מתחת לכניסה הקובעת.

6. הוראות נוספות

6.1. תנאים למתן היתרי בניה

6.1.1. היתרי בניה ינתנו ע"י הוועדה המקומית על פי תכנית זו לאחר אישורה

6.1.2. בקשה להיתר בניה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניה הצפויה עקב עבודות הבניה והיתרי בניה ינתנו לאחר אישור להעברת פסולת בניה מאושר ומוסדר על פי כל דין.

6.1.3. היתרי בניה ינתנו לאחר אישור תכניות מפורטות להסדרי תנועה על ידי רשויות התמרור המוסמכות.

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

6.1.4.1. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על פי ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.

6.1.4.2. 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).

6.1.5. היתר לשינוי ייעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה.

6.1.7. תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסת המבנה המסומן להריסה בתכנית.

6.1.8. תנאי למתן היתר לכריתה/ העתקת עצים יהיה מתן רשיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.

6.2. חניה
 החניה תהיה בתחום המגרשים, לפי תקן חניה ארצי התקף בעת מתן היתרי הבניה.

6.4. הוראות בנושא חשמל

6.4.1. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג

6.4.2. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.

6.4.3. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של המבנה בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית

6.4.4. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים
 לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבניינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל

מטר	מטר	מהתיל הקיצוני, מטר
א. קו חשמל מתח נמוך	2.25	2.00
ב. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו	6.50	5.00
בשטח בנוי	8.50	-
בשטח פתוח		
ג. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו:	13.00	9.50
בשטח בנוי	20.00	-
בשטח פתוח		
ד. קו חשמל מתח על: מעל 160 עד 400 ק"ו	35.00	

בקווי חשמל מתח גבוה, עליון ועל, בשטח פתוח, על אף האמור לעיל, בכל מקרה של הקמת בנין, במרחק הקטן מ- 50 מ' מציר קו חשמל קיים, או בעת שינוי יעוד שטח פתוח לשטח בנוי בקרבת קווי חשמל כאמור, יש לפנות לחברת החשמל, לשם קבלת הנחיות על המרחקים המינימליים בין קווי החשמל לבניינים בתכנית שינוי היעוד כאמור...

6.5. הוראות בדבר ניקוז ושימור וניצול מי נגר עילי:
 מערכת הניקוז בתחום התכנית תתוכנן בתחומי הדרכים או השטחים הציבוריים ותובל במערכת ניקוז אשר תאושר ע"י מהנדס הוועדה המקומית ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית. יובטחו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחול לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון חצץ, חלוקים וכו'). בחניות יעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביי וחדירים.

6.6. הפקעות לצרכי ציבור

6.6.1. מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור על פי סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור - יפעלו על פי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

6.7. חלוקה ורישום
חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה
6.8. ביוב
מערכת הביוב המקומית של המגרשים תחובר למערכת הביוב המרכזית

7. ביצוע התוכנית

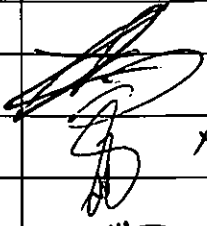
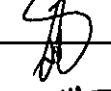

7.1 שלבי ביצוע

מס' שלב ל.ר.	תאור שלב	התנייה

7.2 מימוש התוכנית

תוך 15 שנה

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זכות	שם פרטי ומשפחה	
		מושב שובה	023502844		מגיש התוכנית
		- - -	7963714-6		
		- - -	056485105		
		מושב שובה			זים בפועל נאם רלבנט
	<p>מושב שובה מושב עיריית סל-מועל המזרחי לר חיישנות טיחובית בע"מ</p>				
		ממ"י			בעלי עניין בקרקע
			065039562	זאב גור	עורך התכנית