

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 113/115/03/5

מגורים במגרש 85 שכונת נאות לון באר שבע

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים-מחוז דרום
1.11.2012
נתקבל

מחוז: הדרום
מרחב תכנון מקומי: באר שבע
סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז הדרום הוועדה המחוזית החליטה ביום: <u>13/11/12</u> 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>יו"ר הוועדה המחוזית <u>13/11/12</u> תאריך</p>	

דברי הסבר לתוכנית

תכנית זו מטפלת במגרש מס' 85 המיועד למגורים א' הנמצא בשכונת נאות לון ברח' אלחריזי 14 בבאר שבע.
התוכנית מגדילה את שטח עיקרי עבור סככה.
התוכנית מגדילה את שטח שירות עבור חניה מקורה.
התכנית משנה קו בניין קדמי מ-5 ל-2.95 וקו בניין צדדי שמאלי מ-3 ל-2.20.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

מגורים במגרש 85 שכונת נאות לון באר שבע

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפורסם ברשומות

113/115/03/5

מספר התוכנית

0.595 דונם

1.2 שטח התוכנית

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

2

מספר מהדורה בשלב

05.11.2012

תאריך עדכון המהדורה

תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם ברשומות

כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

ועדה מחוזית

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

177540 קואורדינטה X
573440 קואורדינטה Y

1.5.2 תיאור מקום שטח התכנית נמצא בשכונת נאות לון רח' אלחריזי 14 באר שבע

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית באר שבע

התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית נפה יישוב באר שבע

יפורסם ברשומות

שכונה רחוב מספר בית
נאות לון אלחריזי 14

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38327	מוסדר	חלק מהגוש	15	5,41

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
38327	לי"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לי"ר	לי"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לי"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
28/11/1991	3948	השינויים המפורטים בתכנית זו בלבד. כל יתר הוראות תכנית התקפה ממשיכות לחול.	שינוי	82/במ/5

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	וועדה מחוזית	ד"ר כהן	05.11.2012		14	ל"ר	מתייב	הוראות התוכנית
	וועדה מחוזית	ד"ר כהן	05.11.2012	1		1:250	מתייב	תשריט התוכנית

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלילמים זה את זה ויקראו במקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המתייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

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

מניש התוכנית 1.8.1

גוש/ חלקה(ים)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זרות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מקצוע / תואר
			054-2323968		אלחרייזי 14 טוות לון באר שבע		לשות מקומית		077113231		יסוף מוזן		

בעלי עניין בקרקע 1.8.3

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר זרות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מקצוע / תואר
	08-6624221		08-6624220	ת.ד. 223 באר שבע אלחרייזי 14 טוות לון באר שבע		לשות מקומית		מנהל מקרקעי ישראל		בעלים
		054-2323968					077113231	יסוף מוזן		חוכר

עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו 1.8.4

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זרות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מקצוע / תואר
		054-4702647		רחבת הגלביע 25/1 רח' שיי ענתון 2/16 באר שבע		שם מקומית	69926	309350882	דוד כהן	אדריכל	עורך ראשי
		054-5237655					1110	033918772	גאנת בובליק (נגב מדינות)	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
לי"ר	לי"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**

הגדלת זכויות בניה למבנה מגורים במגרש 85 ברח' אלחריזי 14, נאות לון באר שבע.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. הגדלת זכויות בניה למטרה עיקרית מ- 176.4 מ"ר ל- 209.29 מ"ר. 32.89 המ"ר המוצעים מיועדים לסככה בלבד.
- ב. קביעת זכויות בניה למטרות שירות- 75.70 מ"ר (מחסן 8 מ"ר, ממ"ד 8 מ"ר, גגון כניסה 5.25 מ"ר, סככת רכב 15 מ"ר ומרתף 39.45 מ"ר).
- ג. הגדלת תכסית ל- 55%.
- ד. קביעת קווי בנין עבור מחסן, סככת חניה, גגון כניסה וסככה בחצר הקדמי.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.595 דונם
-------------------------	------------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים	מ"ר	176.4	+32.89	209.29		
	מס' יחיד	1		1		

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
		85	מגורים א'
	ל"ר		דרך משולבת

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

מעב מוצע			מעב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד	אחוזים	מ"ר	יעוד
84.7	504	מגורים א'	84.7	504	מגורים א'
15.3	91	דרך משולבת	15.3	91	דרך משולבת
100	595		100	595	

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 שם ייעוד: מגורים א' (תא שטח מס' 85)	
4.1.1	שימושים
א.	אזור המיוחד בעיקר למגורים כאשר אחוזי הבניה המותרים בו הם עד 100% בלבד כולל כל שטחי הבניה כולם.
ב.	
ג.	
4.1.2	הוראות
א.	הוראות בינוי א. תותר בניה חד-משפחתית בת שתי קומות. ב. תותר תוספת בניה בקומת קרקע בחזית האחורית בקו בנין 0.00 עבור מחסן. ג. תותר תוספת בניה בקומת קרקע בחזית קידמית וצדדית עבור סככה מעץ עם קירוי גג רעפים. השטחים מוקצעים עבור סככה בלבד 32.89 מ"ר ואינם ניתנים להמרה לבניה קשיתה כחלק ממבנה מגורים. ד. תותר תוספת בניה בקומת קרקע בחזית צדדית עבור גגון כניסה. ה. לא תותר כל בניה בתחום קו בנין הקדמי למעט סככה.
ב.	עיצוב אדריכלי א. גימור התוספות יהיה בהתאם לבתים הקיימים בשכונה. ב. גג המבנה יהיה גג רעפים או גג שטוח או שילוב בניהם, וניקוזו יהיה לכיוון המגרש. ג. לאישור הבינוי והגימור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

4.2 שם ייעוד: דרך משולבת (תא שטח מס' 1)	
4.2.1	שימושים
א.	שילוב וחפיפה של תנועת כלי-רכב והולכי-רגל, סידור חניות, עבודות גינון ופינות משחקים.
ב.	
ג.	
4.2.2	הוראות
א.	תוואי ורוחב הדרך המסומן בתשריט.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מעב' מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/מזערי/מרבץ (מ"ר)	מעל מפלס לפנייה הקובעת		שטחי בניה מ"ר		שטח שטחי בניה	אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכסיית משטח תא השטח (%)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)	
			עיקרי	שטח	עיקרי	שטח							קדמי	צדדי-צדדי-שמאלי	אחורי	
מגורים א'	85	504	209.29	63.25	39.45	311.99	61.90	1	ל"ר	55	גג שטח 7 מ' גג תעפים 8.5 מ'	2	1	קדמי	צדדי-צדדי-שמאלי	אחורי
														קדמי	צדדי-צדדי-שמאלי	אחורי

שטחי שדות מעל הקרקע מורכבים מ- מחסן 8 מ"ר, ממ"ד 8 מ"ר, גגון כניסה 5.25 מ"ר וסככת רכב 15 מ"ר.

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

א. היתר לתוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בהבטחת עמידתו של המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:

1. הגשת חו"ד המתבססת על איבחון על פי תקן ישראלי ת"י 2413 (הנחיות להערכת 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 בפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).
 3. חיזוק מבנים המיועדים לשימור: במבנים קיימים המיועדים לשימור יחולו הוראות לעיל, אך זאת בהתאם ובכפוף להנחיות ספיציפיות של יועץ שימור, הן בהיבט ההנדסי והן בהיבט האדריכלי, ובאופן שיובטח כי לא יפגעו ערכי השימור של המבנים.
- 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 ליעודו החדש של המבנה.

6.2. היטל השבחה

- א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
- ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6.3. חנייה

החנייה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בנייה.

6.4. הנחיות כלליות לתשתית

א. תשתיות הנדסיות

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. מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל – 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית.

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 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 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.

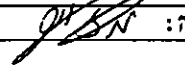
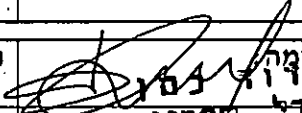
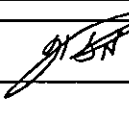
7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
לי"ר	לי"ר	לי"ר

7.2 מימוש התוכנית

תכנית זו תבוצע תוך 7 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך: _____		חתימה: 		יוסף מזוז	מגיש התוכנית
מספר תאגיד: _____				תאגיד/שם רשות מקומית:	
תאריך: _____		חתימה: 		שם: דוד כהן	עורך התוכנית
מספר תאגיד: _____		<p>דוד כהן - מחנך ערים הגלובל ו/ו-25-21 ש"ש 84746 07-587536</p>		תאגיד:	
תאריך: _____		חתימה: _____		שם: מנהל מקרקעי ישראל	יוזם בפועל
מספר תאגיד: _____				תאגיד:	
תאריך: _____		חתימה: 		שם: _____	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד: _____				יוסף מזוז תאגיד:	
תאריך: _____		חתימה: _____		שם: _____	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד: _____				תאגיד:	
תאריך: _____		חתימה: _____		שם: _____	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד: _____				תאגיד:	