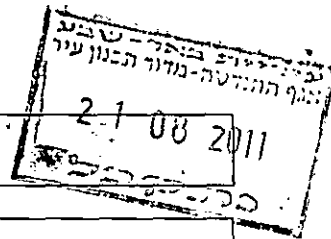


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965



הוראות התכנית

תוכנית מס' 5/מק/2589

שינויים במגרש מגורים מס' 7,
ברח' הרב שלמה עדני 11,
שכ' נאות לון, באר שבע

מחוז דרום
מרחב תכנון מקומי באר שבע
סוג התכנית תכנית מפורטת
לפי סעיפים 62א (א), (4), (5), (9)

אישורים

מתן תוקף הפקדה

--	--

--	--

--	--

דברי הסבר לתכנית מס' 5/מק/2589

תוכנית זו כוללת מגרש מס' 7 המיועד לאזור מגורים א' ונמצא ברח' הרב שלמה עדני 11, שכי נאות לון, ב"ש. במגרש קיים בית מגורים חד-קומתי עם מרתף. התכנית המוצעת מאפשרת:

- שינוי הוראות בדבר בינוי למתן אפשרות לניצול של כל זכויות הבנייה בקומה אחת.
- העברת זכויות הבנייה מקומה א' לקומת קרקע.
- שינוי הוראות בדבר בינוי לבניית מחסן נפרד מהבית.
- שינוי קווי בניין בהתאם לבנייה הקיימת ומתוכננת.

התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית לפי סעיפים 62א (א), (4), (5) ו (9) לחוק התכנון והבניה.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התוכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
שינויים במגרש מגורים מס' 7, ברח' הרב שלמה עדני 11, שכ' נאות לון, באר שבע		
מספר התוכנית		
2589/מק/5		
שטח התכנית		1.2
0.595 ד'		
שלב	שטח התכנית	1.3
מילוי תנאים למתן תוקף	מהדורות	
1	מספר מהדורה בשלב	
4.08.2011	תאריך עדכון המהדורה	
תכנית מפורטת	סוג התכנית	1.4
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית לפי סעיפים בחוק	
ועדה מקומית	היתרים או הרשאות	
62 א (א), (4), (5), (9)	סוג איחוד וחלוקה	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי	
ללא איחוד וחלוקה		
לא		

1.5 מקום התכנית

מרחב תכנון מקומי	נתונים כלליים	1.5.1
באר-שבע		
177550	קואורדינאטה X	
573545	קואורדינאטה Y	
שטח התכנית נמצא ברח' הרב שלמה עדני 11, שכ' נאות לון, באר-שבע.	תיאור מקום	1.5.2
באר-שבע	רשויות מקומיות	1.5.3
רשות מקומית	רשויות מקומיות בתכנית	
חלק מתחום הרשות	התייחסות לתחום הרשות	
באר-שבע	נפה	1.5.4
באר-שבע	ישוב	כתובת שבה חלה התכנית
נאות לון	שכונה	
הרב שלמה עדני	רחוב	
11	מספר בית	

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38326	מוסדר	חלק מהגוש	16	79

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
38326	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תכנית	מספר מגרש
82/במ/5	7

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

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

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	הוועדה המקומית	ליפובצקי נטליה	4.08.2011		12		מחייב	הוראות התכנית
	הוועדה המקומית	ליפובצקי נטליה	4.08.2011	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 התוכנית

גוש / חלקה	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
גוש-38326 חלקה-16			052-2765610		רח' שלמה עדני 11, שבי נאות לון, בי"ש				51724250				

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
	08-6264250		08-6264333	רח' התקווה 4 קריית המשלה, בי"ש		ממי							
		052-2765610		רח' שלמה עדני 11, שבי נאות לון, בי"ש			51724250						חוכר

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	אדריכל
N_liparch@012.net.il	08-6235163	0544474557	08-6235163	שד' רגר 28, בנין רסקו 38, בי"ש			312988298	312988298	ליפובסקי נטליה	312988298	ליפובסקי נטליה	אדריכל	אדריכל
stimm@012.net.il	08-6496677		08-6492994	רח' הנשיאים 153, בי"ש			0079973251	0079973251	משה שטרית	0079973251	משה שטרית	מו"ד מוסמך	מו"ד

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהיה 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

שינוי הוראות בדבר בינוי, העברת זכויות בנייה מקומה א' לקומת קרקע ושינוי קווי בנין במגרש מגורים ברח' הרב שלמה עדני 11, שכי' נאות לון, באר שבע.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי הוראות בדבר בינוי למתן אפשרות לניצול של כל זכויות הבנייה בקומה אחת לפי סעיף 62א (א) (5) לחוק התכנון והבניה.
- העברת זכויות בנייה מקומה א' לקומת קרקע לפי סעיף 62א (א) (9) לחוק התכנון והבניה.
- שינוי הוראות בדבר בינוי לבניית מחסן נפרד מהבית לפי סעיף 62א (א) (5) לחוק התכנון והבניה.
- שינוי קווי בניין במגרש לפי סעיף 62א (א) (4) לחוק התכנון והבניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

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

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתוני כמותי
	מתארי	מפורט				
		202	ללא שינוי	202	מ"ר	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	7	מגורים א'
	לא רלוונטי	100	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

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	אחוזים	מ"ר
84.71	504	84.71	504
15.29	91	15.29	91
100.00	595	100.00	595
	יעוד		יעוד
	מגורים א'		מגורים א' (*)
	דרך משולבת		דרך משולבת
	סה"כ		סה"כ

(*) יעוד שאינו לפי מבא"ת.

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	כל התכליות והשימושים לפי תכנית מס' 5/במ/82.
4.1.2	הוראות
	<p>כל ההוראות לפי תכנית מס' 5/במ/82. למעט:</p> <ul style="list-style-type: none"> • תותר לנצל את כל זכויות הבניה לקומה אחת. • תותר הקמת סככה בחזית צדדית (צפון-מערבית) של הבית מקונסטרוקציה קלה או מבטון. קו בנין צדדי עבור הסככה יהיה 1.10 מ'. כיסוי יהיה בטון או רעפים. לא תותר כל בנייה תחת סככת הצללה. • לא יותרו פתחים בקו בניין אחורי 2.10 מ'. • 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. • קווי הבניין יהיו לפי המסומן בתשריט.

4.2	דרך משולבת
4.2.1	שימושים
	כל התכליות והשימושים לפי לתכנית מס' 5/במ/82.
4.2.2	הוראות
	כל ההוראות לפי תכנית מס' 5/במ/82.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - במצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות	מספר קומות מעל לכניסה הקובעת	גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	הכסית (%) משטח הא השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (%)			גודל מגורש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צדדי- ימני	צדדי- שמאלי								קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת			
	כמסומן בתשריט		1	2	8.5	לא רלוונטי	1	51	66	21 ^א	5 ^א	40 ^א	504	7	מגורים א'

שטח שרות כולל: ^א מעל לכניסה הקובעת - ממ"ד 9 נטו וסככת רכב 15 מ"ר.
^ב מתחת לכניסה הקובעת - מרתף.
^ג כולל מחסן ומבני עזר.

5.1 טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מאושר

לפי תכנית מס' 82/במ/5:

מס' מגרש	מס' קומות	קומות למגרש יח"ד	קוי בנין		מס' קומות	% בניה	שטח מגרש מינימלי במ"ר	יעוד	מס' מגרש
			אחורי	קדמי					
7	2	1	3	5	2	40% ב-2 ק' 35% בקו-1	456	מגורים א'	7

באחוזי הבניה יכללו כל השטחים המבונים לרבות מבני עזר, מחסנים עלילים, קומות עמודים ומרפסות מקורות למעת מקלט תקני, מרתף שגודלו עד 60% משטח המותר בקומת קרקע, שגודלו לא יתור מ- 2.20 מי ושתקרתו לא בולטת יותר מ- 0.7 מי מעל פני הקרקע המתוכננים, וסככת רכב בפינת המגרש (בגודל 5.00X3.00 מ').

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתר בניה

- 6.1.1 היתרי בניה יינתנו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה בהתאם לתכנית מס' 5/במ/82.
- 6.1.2 היתרי בניה יינתנו לאחר הריסה בפועל של בניה המסומנת להריסה בתשריט והריסת קירות ומטבח במרתף והפיכתו לחלל המיועד לאחסון בלבד.
- 6.1.3 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:
 - א.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.
 - א.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 ליעודו 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 עפ"י תקן חניה תכנית מתאר באר שבע התקף בעת מתן היתרי בניה.

6.4 הפקעות לצרכי ציבור

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965, יופקעו על ידי הוועדה 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

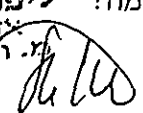
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי

7.2 מימוש התכנית

תכנית זו תבוצע תוך 7 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם: מדמון אברהם	חתימה: 	תאריך:
	תאגיד/שם רשות מקומית:	מספר זהות: 51724250	

עורך התוכנית	שם: ליפובצקי נטליה	חתימה:  ליפובצקי נטליה יזרעלים רשיון 104717	תאריך: 4.08.11
	תאגיד:	מספר זהות: 312988298	

בעל עניין בקרקע	שם: מנהל מקרקעי ישראל	חתימה: 	תאריך:
			מספר תאגיד:
חוכר	שם: מדמון אברהם	חתימה: 	תאריך:
			מספר זהות: 51724250

היו לנו התנגדות לקרינת לתכנית בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשות התכנון והתשתיות. חתימתנו הינה לצדדי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח תחתם עמנו הסכם סתמים בנינו, ואין החלטתנו זו באה במקום הסכמה כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל נשות פוטסבט, לפי כל חוזה ועמי כל דין.

למען הסר ספק מתוור בזה כי אם נעשה או ייעשה על דינו הסכם בנין השטח הכלול בתכנית, אין בהתיסתנו על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או דחור על זכותנו. לבסוף נגיל הפרה עלי מי שדכש סאתנו על מיו זכויות כלשהם בשטח ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכת הסכם כאמור ועמי כל דין. שכן התיסתנו ניתנה על ידינו מוקודה מכת חכונות. מיטעל מסרקעי ישראל מחו חדרום

4.8.11