

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 205/102/02/5

שם תוכנית: מגורים במגרש 51 ברח' דנציגר 42, שכ' נאות לון, באר שבע

לשכת התכנון המחוזית
 משרד הפנים-מחוז דרום
 1.10.2012
נתקבל

מחוז: דרום
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>10/9/12</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><u>25/11/12</u> תאריך יו"ר הוועדה המחוזית</p>

דברי הסבר לתוכנית

מגרש מס' 51 הינו מגרש משותף הכולל 8 בתים חד-משפחתיים עם קיר משותף ובית אחד בודד, סה"כ 9 יח"ד.
מגיש התכנית בעל זכויות בבית מס' 42.
התכנית מאפשרת:
א. תוספת בניה עבור סגירת מרפסת בקומת קרקע בחזית קדמית המהווה כתוספת סטנדרטית עבור כל הבתים במגרש.
ב. סגירת חלל מעל הכניסה האחורית, ובקומה א' סגירת מרפסת בחזית האחורית

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית
מספר התוכנית	1.2 שטח התוכנית
שלב	1.3 מהדורות
מספר מהדורה בשלב	1.4 סיווג התוכנית
תאריך עדכון המהדורה	
סוג התוכנית	
סוג איחוד וחלוקה	
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	
לפי סעיף בחוק	
היתרים או הרשאות	
מגורים במגרש 51 ברח' דנציגר 42, שכ' נאות לון	
205/102/02/5	
3.485 דונם	
מילוי תנאים למתן תוקף	
1	
10/10/2012	
תוכנית מפורטת	
ללא איחוד וחלוקה.	
כן	
לא	
ועדה מחוזית	
ל"ר	
תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	באר שבע
	קואורדינטה X	177200
	קואורדינטה Y	572700
1.5.2 תיאור מקום	קוטגים טוריים	
1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	באר שבע
	התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
	נפה	באר שבע
1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב	באר שבע
	שכונה	נאות לון
	רחוב	דנציגר
	מספר בית	42

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית				
מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38398	מוסדר	חלק	21	47

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
81/102/02/5 - 2012/מק/5 - 2016/מק/5 - 165/102/02/5	ל"ר

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
81/102/02/5	שינוי	התכנית משנה רק מה	4471	26-12-96
2012/מק/5	כפיפות	שמפורט במטרת התכנית זו.	4939	4-12-2000
2016/מק/5	שינוי	כל יתר הוראות התכנית	4857	23-2-2000
165/102/02/5	שינוי	המאושרות ממשיכות לחול	5694	23-07-07
178/102/02/5			6116	5/08/2010

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר מסמך	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	יהודה ליכט	27/03/2012	לי"ר	11	לי"ר	מחייב	הוראות התכנית
	ועדה מחוזית	יהודה ליכט	27/03/2012	1	1	1:250	מחייב	תשריט
	ועדה מחוזית	יהודה ליכט	22/03/2012	1	1	1:500/250	מחייב בעניין היקף ומיקום התוספת ביחס לבינוי הקיים בבית מס' 42	נספח בינוי

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

1.8.1 מגיש התכנית וזום במועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התכנית
		0523-933792		דנציגר 42 בייש		לי"ר	058798026	אילן גורדן	לי"ר	

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	חוכר
		0523-933792		דנציגר 42 בייש	לי"ר	לי"ר	058798026	אילן גורדן	לי"ר	
			08-6264333	התקווה 4 בייש	מינהל מקרקעי ישראל	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	בעל הקרקע

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

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך מודד
lichtarc@013.net.net	08-6103614	0544-563900	08-6434288	רחבת צפת 2/24 בייש	לי"ר	38691	064404775	יהודה ליכט	אדריכל	
B_evgeni1009@012.net.il	077-320258	052-3261519		אהרון מסקין 78 בייש		1230	309557148	יבגני ברודסקי	מודד	

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.

1.9 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	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**

תוספת בנייה במגרש מגורים מס' 51 ברח' דנציגר 42, שכונה נאות לון – באר שבע

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. תוספת בניה עבור שטח עיקרי ע"י סגירת מרפסת בקומת קרקע בחזית קדמית, כ-16 מ"ר, המהווה כתוספת סטנדרטית עבור כל הבתים במגרש, סגירת חלל מעל בכניסה האחורית, כ-4 מ"ר ובקומה א' סגירת מרפסת בחזית האחורית, כ-25.4 מ"ר, סה"כ 45.4 מ"ר.
2. קביעת הנחיות ומגבלות בניה.
3. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
4. קביעת הנחיות לעיצוב אדריכלי.
5. שינוי תכנית מרבית מ-138 מ"ר ל-160 מ"ר (כולל 30 מ"ר לחניה מקורה).

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	3.485
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
תוספת שטח עיקרי בהיקף של 45.4 מ"ר עבור בית מס' 42 בעל שינויים.	1470.7		+45.4	1425.3	מ"ר	מגורים
סה"כ השטח העיקרי המוצע לבית: 201 מ"ר			0	9	מס' יח"ד	שטח עיקרי

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
	לי"ר	51	מגורים א'
	לי"ר	100	דרך משולבת

3.2 טבלת שטחים

אחוזים	מצב מוצע		יעוד	מצב מאושר	יעוד
	מ"ר	מ"ר			
84.33	2939	2939	מגורים א'	2939	מגורים א'
15.67	546	546	דרך משולבת	546	דרך משולבת
100	3485	3485	סה"כ	3485	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	יעוד : מגורים א' (תא שטח 51)
4.1.1	שימושים
	מגורים במגרש משותף הכולל 8 בתים עם קיר משותף ובית אחד בודד, חד-משפחתיים.
4.1.2	הוראות:
א.	בבית מס' 42 תותר תוספת למטרה עיקרית כמפורט להלן: 1. סגירת מרפסת בקומת קרקע בחזית קדמית בגודל כ- 16 מ"ר, המהווה כתוספת סטנדרטית עבור כל הבתים במגרש, אם וכאשר תודש תכנית מפורטת להגדלת זכויות בנייה ע"י בעלי הזכויות האחרים. 2. סגירת חלל בחזית האחורית בגודל כ- 4 מ"ר, 3. סגירת מרפסת בקומה א', כ- 25.4 מ"ר בחזית האחורית. עיצוב אדריכלי: חומרי גמר של קירות חוץ וגגות יהיו זהים למבנה המקורי הקיים.
ב.	
4.2	יעוד: דרך משולבת (תא שטח 100)
4.2.1	שימושים
	דרך ציבורית
4.2.2	הוראות
	שילוב בחפיפה של תנועת כלי רכב, הולכי רגל, סידור חניות, ביצוע עבודות תשתית, תאורת, גינון וריחוט רחוב

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	צדדי שמאלי	צדדי ימני	קדמי	קווי בנין (מטר)		מס' קומות		תכנית מרבית (מ"ר)	גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				מס' בית	גודל תא שטח (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
				מתחת הקובעת	מעל הקובעת	מתחת הקובעת	מעל הקובעת						שטחי בניה	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות				
				1	2	160 (כולל 30 מ"ר לחניה)	גג רעפים 2 קומות: 9	לי"ר	1	274.7	45.3	201	28.4	42	2939	51	מגורים א' (קוטונים טוריים)			
165/102/02/5 ולפי 178/102/02/5													30, 28, 34, 32, 38, 36, 44, 40							
כמוסמן בתשריט													ללא שינוי, לפי תכנית הנוקפה מס' 178/102/02/5 ולפי 165/102/02/5				סה"כ 8 יח"ד			

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתר בניה

1. היתר הבניה תינתן ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.
 2. א. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:
 (1) הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על-פי 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 על-פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).
 (3) חיזוק מבנים המיועדים לשימור:
 במבנים קיימים המיועדים לשימור יחולו ההוראות לעיל, אך זאת בהתאם ובכפוף להנחיות ספציפיות של יועץ שימור, הן בהיבט ההנדסי והן בהיבט האדריכלי, באופן שיובטח כי לא יפגעו ערכי השימור של המבנים.
 2. ב. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראל ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.

6.2 היטל השבחה

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

6.3 חניה

החניה תתוכנן בתחום המגרש ועפ"י תקן חניה בתכנית מתאר באר שבע

6.4 חלוקה ורישום

חלוקה ורישום יבוצעו לפי סימן ז' לפרק ג' לחוק תכנון ובניה, התשכ"ה 1965.

6.5 הפקעות לצורכי ציבור

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

6.6 הנחיות כלליות לתשתית

כל מערכת התשתית תתואם עם הרשויות המוסמכות. חשמל:

הוראות בינוי ופיתוח הרשת הספקת החשמל תהיה עפ"י דרישות חברת החשמל. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי החשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.

סוג קו החשמל	מרחק מחיל חיצוני	מרחק מציר הקו
קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.50 מ'
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6.00 מ'
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)		20.00 מ'
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)		35.00 מ'

אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל, מחוז הדרום. אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלא לאחר קבלת אישור מהגורמים המוסמכים בחברת החשמל וברשויות המוסמכות על פי כל דין.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ל"ר		

7.2 מימוש התוכנית

מייד לאחר אישורה

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם: אילן גורנו	חתימה:	תאריך:
	תאגיד/שם רשות מקומית:		מספר תאגיד:

עורך התוכנית	שם: יהודה ליכט	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:	יחידה ליכט, אזורי ג. רישיון מס' 38691	מספר תאגיד:

בעל עניין בקרקע	שם: מינהל מקרקעי ישראל	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:		מספר תאגיד:

מחויבות עם רשויות התכנון המוסמכות
 כל זכות ליוזם התכנית כל עת לא הוקצה תוספת נהלתה ייחודית מתאים בניגוד אין חתימתו זו באה במסגרת הכללית של זכות השיפוט
 כל חוזה תעסיק למען הסר ספק מוצגת בזה את נכסיה או תשעה י יריגו הסכם בגין השטר הנ"ל ייחידים על התכנית הכללית ו/או ויתור על זכותו לבטל בולל כל סמך ו/או מאתנו על פני זכויות כלשהן יסגור/לא על כל זכו אחרת העומדת לנו מכה הסכנו האמור יעסיק כל די שכן חתימתנו ניתנה אך ורק כמקובל בלב אכזריות.
 מעדל מקרקעי ישראל
 10.10.12
 מרצה הדרכה

חתימת השכנים

זירה	שם משפחה	ת.ז.	חתימה
28	ישראל אבנר	051680817	
30	פינסו סימי	023031362	
32	גלפרין אסתר	013848072	
34	גוסמן מנדל	16950132	
36	נעב אפרתי	55614861	
38	רחל בן חסו	17724162	
40	ברקוביץ הנרי	22625420	
42	אילן גורנו	058798026	
44	יצחק ביסון	26881482	

יחידה ליכט
 מרכז תכנון