

* חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תכנית מפורטת מס' 7/מק/2154

מגרש מגורים 258 בשכונת פרפרים מעגלים

מחוז: דרום

מרחב תכנון מקומי: שמעונים

סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

נתקבל
 23.07.2012
 הועדה המקומית
 לתכנון ולבניה שמעונים

לשכת התכנון המחוזית
 משרד הפנים-מחוז דרום
 30.04.2013
נתקבל

מתן תוקף

הפקדה

ועדה מקומית "שמעונים"
 אישור תכנון מס' 935
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
 בשיבה נוספת 201209 ביום 4/11/12

דברי הסבר לתוכנית

מיקום מחסן ופרגולה בקו בנין צדדי 0 לפי תיקון 43 לחוק סעיף 62 א(4)(5)
שינוי קו בנין אחורי מ-5.0 ל-3.90 לפי סעיף 62 א(4)
הריסת פרגולה קיימת בחזית האחורית.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	מגרש מגורים מס' 258 ברחוב הפרפרים מעגלים
1.1	שם התוכנית ומספר התוכנית	2154/מק/7
1.2	שטח התוכנית	0.645 דונם
1.3	מהדורות	מילוי תנאים למתן תוקף
1.4	סיווג התוכנית	תכנית מפורטת
	שלב	3
	מספר מהדורה בשלב	15.07.12
	תאריך עדכון המהדורה	
	סוג התוכנית	תכנית מפורטת
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	כן
	ועדה מקומית	ועדה מקומית
	לפי סעיף בחוק	62א(א) ו (4) 5
	היתרים או הרשאות	תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.
	סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה.
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא

יפורסם ברשומות

יפורסם ברשומות

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי שמעונים
- | | |
|--------|--------------|
| 161950 | קואורדינטה X |
| 589400 | קואורדינטה Y |
- 1.5.2 תיאור מקום מגרש מגורים 258 בשכונת פרפרים מעגלים
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית שמעונים
- התייחסות לתחום הרשות : חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית נפה יישוב שכונה דחוב מספר בית
- | | |
|----------------|-------------|
| כאר שבע מעגלים | דחוב פרפרים |
| - | 258 |
- יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100602	מוסדר	חלק מהגוש	6	88

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש
לי"ר	100602

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
258	36/מ/7

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

--

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
10.10.91	י.פ. 3928	השינויים המפורטים בתכנית זו בלבד. כל יתר הוראות תכנית התקפה ממשיכות לחול	שינוי	36/במ/7

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	וועדה מקומית	דוד כהן	15.07.12		14	לי"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	וועדה מקומית	דוד כהן	15.07.12	1		1:250	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 התוכנית 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 (*)
	סיוון יהושע	054351671				מגרש 258 רח' פרפרים מעגלים					

1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	סיוון יהושע	054351671				מגרש 258 רח' פרפרים מעגלים				

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
חוכר	מנהל מקרקעי ישראל				ת.ד. 223 באר שבע	08-6624220		08-6624221	

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
אדריכל	דוד כהן	309350882	69926			רחבת הגלבוע 25/1		054-4702647	אדריכל	
מו"ד	ברכייה רמי מוסמך		1184			רח' גרשון שופמן 1/3 באר שבע		0503399033		

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
מגורים א	מגורים עם שטח בנייה עד 100%

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**

מיקום מחסן ופרגולה בקו צדדי 0 לפי סעיף 62א(א) (4) ו (5). שינוי קו בנין אחורי מ-5.0 ל-3.90

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- מיקום מחסן יקבע בקו בנין צדדי 0 לפי סעיף 62א(א) (4) ו (5)
- התרת בנית פרגולה עד קו בנין צדדי 0 לפי סעיף 62א(א) (4) ו (5)
- שינוי קו בנין אחורי מ-5.0 ל-3.90
- הריסת פרגולה מעץ בחזית האחורית

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.645 דונם
-------------------------	------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		206	ללא שינוי	206	מ"ר	מגורים
		1	ללא שינוי	1	מס' יחיד	

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
				258	מגורים א
				1	דרך מאושרת

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			4 1	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
80.30	518	מגורים א		80.30	518	מגורים א
19.70	127	דרך מאושרת		19.70	127	דרך מוצעת
100	645			100	645	

4 יעודי קרקע ושימושים

שם ייעוד:	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים א'	א.
יהיו עפ"י תכנית 7/במ/36 למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.	ב.
הוראות	4.1.2
יהיו עפ"י תכנית 7/במ/36 למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.	א.
מיקום מחסן יקבע בקו בנין צדדי 0	ב.
התרת בניית פרגולה עד קו בנין צדדי 0	ג.
שינוי קו בנין אחורי מ-5.0 ל-3.90 לפי סעיף 62א(4)	ד.
עיצוב אדריכלי	4.1.3
א. גימור התוספות יהיה מותאם לבית הקיים. במידה ויהיה חיפוי, יחופה הבית כולו. חומר הגמר של תוספות-טיח או כל חומר אחר עמיד (חיפוי אבן, קרמיקה וכו'...) או שילוב בניהם. התוכנית מאפשרת גמישות במיקום וגודל הפתחים.	
ב. הוראות בינוי ועיצוב ע"י אפשרות בניית מחסן ופרגולה בקו בנין צדדי 0	ב.

5.0 טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכסית (%) משטח תא (השטח)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				מס' תא שטח	יעוד	
	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת							מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת				
												שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
4	3	3	5															
בהתאם לתכנית 7/ במ/ 36																		

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

היתרי בנייה יינתנו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.
היתר לתוספת בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בהבטחת עמידותו של המבנה כולו ביחד עם התוספת בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:

- א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על פי תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות להערכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
- ב. 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 המבנים בפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008)
- ג. היתר לשינוי ייעוד 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 התוספת השלישית לחוק.

6.3. חנייה

החנייה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בנייה.

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

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.

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
ל"ר	ל"ר	ל"ר

7.2 מימוש התוכנית

תכנית זו תבוצע תוך 7 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם: סיוון יהושע	חתימה:	תאריך:
	תאגיד/שם רשות מקומית:	מספר תאגיד:	
עורך התוכנית	שם: דוד כהן	חתימה:	תאריך: 23/7/12
	תאגיד:	מספר תאגיד:	
	שם: סיוון יהושע	חתימה:	תאריך: 23/7/12
	תאגיד:	מספר תאגיד:	
בעל עניין בקרקע	שם: מנהל מקרקעי ישראל	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:	מספר תאגיד:	
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:	מספר תאגיד:	
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:	מספר תאגיד:	

אין לנו התנגדות עקרונית לתוכנית, בתנאי שזו תהיה מהותית עם רשויות התכנון המוסמכות. **דוד כהן**
אדריכל - מחכנו ערים
הגלובע ו/25-ביש 84746
טל: 07-547594

אין לנו התנגדות עקרונית לתוכנית, בתנאי שזו תהיה מהותית עם רשויות התכנון המוסמכות. **דוד כהן**
אדריכל - מחכנו ערים
הגלובע ו/25-ביש 84746
טל: 07-547594

אין לנו התנגדות עקרונית לתוכנית, בתנאי שזו תהיה מהותית עם רשויות התכנון המוסמכות. **דוד כהן**
אדריכל - מחכנו ערים
הגלובע ו/25-ביש 84746
טל: 07-547594

אין לנו התנגדות עקרונית לתוכנית, בתנאי שזו תהיה מהותית עם רשויות התכנון המוסמכות. **דוד כהן**
אדריכל - מחכנו ערים
הגלובע ו/25-ביש 84746
טל: 07-547594