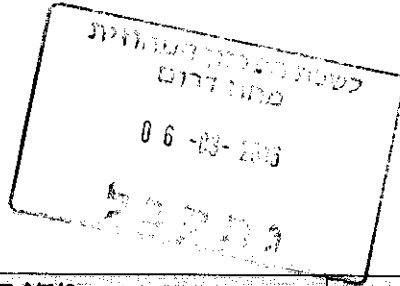


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 109/115/03/5

מגורים במגרש 401B ברחוב קיסריה 25 בנאות לון באר-שבע



מחוז: דרום
מרחב תכנון מקומי: באר-שבע
סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

--	--

--	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית

מגרש מגורים 401B ברחוב קיסריה 25 בנאות לון באר-שבע

מדובר במגרש מגורים מס' 401B בשכונת נאות לון – רחוב קיסריה 25 בבאר-שבע.

בתכנית זו מבוקש להגדיל את זכויות הבנייה למטרות עקריות מ – 40% ל – 60%. לתוספת בנייה בקומת הכניסה ובקומה א'.

כמו כן מבוקש הסדרת קו בניין צדדי לפי הקיים, ושינוי נקודתי בקו בניין אחורי עבור חדר מדרגות לירידה למרתף.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

מגרש מגורים 401B ברחוב קיסריה 25 בנאות לון באר-שבע 109/115/03/5	שם התוכנית מספר התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	יפורסם ברשומות
0.489 דונם	שלב	1.2 שטח התוכנית	
מילוי תנאים להפקדה	מספר מהדורה בשלב	1.3 מהדורות	
3	תאריך עדכון המהדורה		
11.11.11	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית	יפורסם ברשומות
תוכנית מפורטת	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית		
כן	לפי סעיף בחוק		
ועדה מחוזית	היתרים או הרשאות		
.	סוג איחוד וחלוקה		
לא רלוונטי	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		
תוכנית תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות. ללא איחוד ורלוקה			
לא			

1.5 מקום התוכנית

באר-שבע	מרחב תכנון מקומי	1.5.1 נתונים כלליים	
177570	קואורדינטה X		
573120	קואורדינטה Y		
		1.5.2 תיאור מקום	
באר-שבע	רשות מקומית	1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית	
חלק מתחום הרשות	התייחסות לתחום הרשות		
באר-שבע	נפה		
באר-שבע	יישוב	1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית	יפורסם ברשומות
נאות לון	שכונה		
קיסריה	רחוב		
25	מספר בית		

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38322	מוסדר	חלק מהגוש	55	75

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
38060	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל"ר	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
47/115/03/5	שינוי וכפיפות	תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מס' 47/115/03/5 בנושאים המפורטים בתכנית זו.	3861	28.3.91

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	שלמה עמית	נובמבר 2011	--	12	--	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	שלמה עמית	נובמבר 2011	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 (*)
	אריה חמד	61487336	--	--	--	רח' קיסריה 25 נאות לון, באר-שבע 84814	--	-052 4707504	-08 6236934		

1.8.2 יזם בפועל

ל"ר

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	--	--	מינהל מקרקעי ישראל	--	התקוה 4 קרית הממשלה באר-שבע	-08 6264333	--	-08 6264250	hagais@mami.gov.il	
חוכר	אריה חמד	61487336	--	--	רח' קיסריה 25 נאות לון, באר-שבע 84814	--	-052 4707504	-08 6236934		

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	שלמה עמית	043278589	5246	--	--	מבצע חורב 42 באר-שבע 84450	-08 6413073	-050 7676801	-08 6416733	amit_shlomo@yahoo.com	
מונדד	מודד מוסמך	311642979	1110	--	--	רח' שיי עגנון 2/16 באר-שבע 84750		054- 5237655 054- 7994997	-08 6441170	negev_medidot@walla.com	

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**

- שינויים במגרש (תא שטח) מס' 401B המיועד למגורים א', רחוב קיסריה 25, באר-שבע.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. הגדלת זכויות בנייה למטרות עקריות מ- 40% ל- 60%, לתוספת בנייה בקומת הכניסה ובקומה א'.
2. שינויים בקווי בניין.
3. קביעת שטח שרות עבור 2 מקומות חנייה מקורים, מחסן, ממ"ד.
4. קביעת תכנית קרקע מירבית.
5. שינוי גובה המבנה.
6. קביעת הוראות לעיצוב אדריכלי.
7. קביעת תנאים למתן היתר בנייה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.489
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	228.6		+76.2	152.4	מ"ר	מגורים
	1		--	1	מס' יח"ד	

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
				401B	מגורים א'
				901	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			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
77.9	381	מגורים א'		77.9	381	* אזור מגורים א'
22.1	108	דרך מאושרת		22.1	108	דרך מאושרת
100%	489	סה"כ שטח התכנית		100%	489	סה"כ שטח התכנית

* ייעוד שאינו לפי מבא"ת.

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
	<p>1. יותר בית מגורים שתי קומות עם קומת מרתף, עם קו בניין צדדי אפס צמוד לבית במגרש השכן.</p> <p>2. תכנית מירבית 50% משטח המגרש.</p> <p>3. גובה מבנה 8.5 מ' בגג שטוח, 10.0 מ' בגג משופע.</p> <p>4. תותר הקמת חדר מדרגות חיצוני לירידה למרתף, אשר ייבנה בקווי הבניין המסומנים בתשריט. שטח המבנה אשר מעל למדרגות הירידה למרתף, ייכלל בשטחים העקריים.</p> <p>5. בקומה מתחת לכניסה הקובעת יותרו השימושים : איחסון.</p> <p>6. יותרו שני מקומות חנייה מקורות אשר יוקמו בטור בקו בניין קדמי וצדדי אפס. סככות חנייה יבוצעו מחומרים קלים, עץ, מתכת, גג מרעפים או איסקורית.</p> <p>הפניית ניקוז גג / סככות החנייה תהיה לתוך המגרש עצמו. לא תותר הפניית הניקוז למגרש השכן. עם הקמת הסככות יותאם הפיתוח של המגרש, כולל שער חשמלי מתרומם או מסוג אחר ובלבד שלא יפריע למעבר הציבורי.</p> <p>7. כשטחי שרות ייחשבו : מקלט / ממ"ד – 10 מ"ר, מחסן – 8 מ"ר, סככה לרכב – 30 מ"ר לשני מקומות חנייה, מרתף.</p> <p>8. עיצוב אדריכלי : גמר קירות חוץ בטיח זרוק (שפריץ) בגוון לבן שבור. יש להקפיד שהטקסטורה החדשה תהיה זהה ככל האפשר לטקסטורה הקיימת. כמו כן שהגוון שבכל המבנה, הקיים והחדש יהיה גוון אחיד. לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית. גגות שטוחים יכוסו ביריעות ביטומניות או בכל סוג של איטום, ובלבד שיצבעו בצבע לבן נקי, הן במבנה הקיים והן בתוספת.</p>

4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	דרך ציבורית
4.2.2	הוראות
	תוואי ורוחב הדרך - כמסומן בתשריט.

5. 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 (%)	שטחי בניה אחוזים				גודל מגרש/ (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
	צידי-שמאלי	צידי-ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת				
												שרות	עיקרי	שרות				עיקרי
כמסומן בתשריט				1	2	10	50%	2	1	91%	91%	18%		13%	60%	381	401B	מגורים א'

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתרי בנייה

- 6.1.1 היתרי בנייה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.
- 6.1.2 היתר בנייה מותנה בפינוי פסולת בניין לאתר מוכרז ע"י המשרד להגנת הסביבה. בקשה להיתר תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבנייה ואישור על פינוי הפסולת לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין.
- 6.1.3 חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה:
 - א. היתר לתוספת בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהאם לתקן ישראל ת"י 413, יותנה בהבטחת עמידותו של המבנה כולו ביחד עם התוספת בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:
 - 1. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראל 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 מפני רעידות אדמה עפ"י 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 בהבט ההנדסי והן בהבט האדריכלי, באופן שיובטח כי לא יגעו 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 חנייה

החנייה תהיה בתחום המגרש ועפ"י תקן חנייה של תכנית מתאר באר-שבע.

6.3 הוראות בנושא חשמל

לא יינתן היתר בנייה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בנייה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי משוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.

סוג קו החשמל	מרחק מתיל חיזוני	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 בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל.

6.4 שרותים הנדסיים

- 1. כל התשתיות מים, ביוב, ניקוז, תקשורת, גז וכד' יהיו בתיאום עם הרשויות המוסמכות.
- 2. ביוב, ניקוז ואספקת מים יתוכננו ויבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס העיר באר-שבע.
- 3. יחול איסור בנייה מעל קווי תשתית וכל מגיעה בהם תתוקן ע"י הבונה ועל חשבונו, בתיאום עם הרשויות המוסמכות.

6.5 היטל השבחה

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

6.6 פיקוד העורף

תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

6.7 הפקעות לצרכי ציבור
 מקרקעין המיועדים לצורכי 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.

6.8 חלוקה ורישום
 חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.


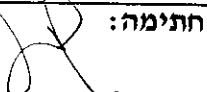

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

ל"ר
7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – שנה אחת מיום אישורה.

8. חתימות

<p>תאריך: 14/11/11</p>	<p>חתימה: </p>	<p>שם: אריה חמד</p>	<p>מגיש התוכנית</p>
<p>תאריך:</p>	<p>חתימה: </p>	<p>שם: שלמה עמית</p>	<p>עורך התוכנית</p>
<p>תאריך:</p> <p>התוכנית נכנסה לתוקף ביום 16.11.11</p> <p>מנחה מקרקעי ישראל</p>	<p>חתימה: </p>	<p>שם: מינהל מקרקעי ישראל</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>