

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 16/מק/2031

תוספת זכויות בניה בבית מגורים בורד 96 להבים

מחוז: דרום

נפה: באר שבע

מרחב תכנון מקומי: להבים

סוג תוכנית: תוכנית מפורטת לפי סעיף בחוק 62א (ג)(1)

אישורים

| מתן תוקף | הפקדה |
|--|-------|
| | |
| | |
| <div data-bbox="220 1521 660 1700" data-label="Text"> <p>הועדה המקומית לתכנון ובניה להבים כשיבה מס' 204002 מיום 25.2.14 החליטה הועדה המקומית לתכנון ובניה זו מועד מס' 204002 מיום 25.2.14 יו"ר הוועדה המקומית לתכנון ובניה תאריך</p> </div> | |
| <div data-bbox="199 1848 646 1984" data-label="Text"> <p>הדעה על אישור תכנית מס' 16/מק/2031 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6780 מיום 24.14</p> </div> | |

דברי הסבר לתוכנית

הגדלת זכויות בניה לבית מגורים קיים, לטובת סגירת קומה מפולשת קיימת לא מנוצלת, ללא שינוי במספר היחידות בחלקה, וללא שינוי קונטור / קו המבנה הקיים.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

| |
|--------------------------------|
| 1. זיהוי וסיווג התוכנית |
|--------------------------------|

יפורסם
ברשומות

| | | |
|---|------------|------------------------------|
| תוספת זכויות בניה בבית מגורים בורד 96 להבים | שם התוכנית | 1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית |
|---|------------|------------------------------|

| | |
|------------|--------------|
| 2031/מק/16 | מספר התוכנית |
|------------|--------------|

| | |
|---------|-----------------|
| 949 מ"ר | 1.2 שטח התוכנית |
|---------|-----------------|

| | | |
|------------------------|-----|-------------|
| מילוי תנאים למתן תוקף. | שלב | 1.3 מהדורות |
|------------------------|-----|-------------|

| | |
|-----|------------------|
| 005 | מספר מהדורה בשלב |
|-----|------------------|

| | |
|------|---------------------|
| 2013 | 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 מקומית | |

| |
|---------------|
| לפי סעיף בחוק |
|---------------|

| |
|---------|
| א62(ג1) |
|---------|

| | |
|---|------------------|
| 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 | להבים |
| | | קואורדינטה X | 587000 |
| | | קואורדינטה Y | 182700 |
| 1.5.2 | תיאור מקום | | להבים |
| 1.5.3 | רשויות מקומיות בתוכנית | רשות מקומית | מועצה מקומית להבים |
| | | התייחסות לתחום הרשות נפה | לא רלוונטי |
| 1.5.4 | כתובות שבהן חלה התוכנית | יישוב | להבים |
| | | שכונה | לא רלוונטי |
| | | רחוב | ורד |
| | | מספר בית | 96 |

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 100411 | מוסדר | חלק | 116 | |
| 100411 | מוסדר | חלק | | 121 |
| 100411 | מוסדר | חלק | | 155 |

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

| מספר גוש | מספר גוש ישן |
|------------|--------------|
| לא רלוונטי | |

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

| מספר תוכנית | מספר מגרש/תא שטח |
|-------------|------------------|
| לא רלוונטי | |

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

| |
|------------|
| לא רלוונטי |
|------------|

| |
|--|
| 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות |
|--|

| מספר תוכנית מאושרת | סוג יחס | הערה ליחס | מספר ילקוט פרסומים | תאריך |
|--------------------|---------------|---|--------------------|------------|
| 3/188/03/7 | כפיפות ושינוי | כפיפות בהתאם להוראות תוכנית 3/188/03/7, פרט לשינויים המבוקשים בתוכנית זו. | 3240 | 22/8/1985 |
| 11/188/03/7 | כפיפות ושינוי | כפיפות בהתאם להוראות תוכנית 11/188/03/7, פרט לשינויים המבוקשים בתוכנית זו. | 3934 | 24/10/1991 |
| 5/101/02/16 | כפיפות | תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות התוכנית הראשית. הוראות התוכנית הראשית תחולנה על תוכנית זו. | 6036 | 24/12/2009 |

הערה:

תוכנית זו כפופה לתוכנית המתאר בתחום התכנון להבים.

תוכנית זו מהווה שינוי לתוכניות מתאר מפורטות החלות בתחום התכנון להבים.

במקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראות התוכניות המפורטות התקפות בתחומה, תקבענה הוראות תוכנית זו.

1.7 מסמכי התוכנית

| תאריך האישור | גורם מאשר | עורך המסמך | תאריך עריכת המסמך | מספר גיליונות | מספר עמודים | קנ"מ | תחולה | סוג המסמך |
|--------------|-----------|------------|-------------------|---------------|-------------|-------|-------|---------------|
| | | סעדיה מנדל | 1.11.2012 | | 15 | | מחייב | הוראות תוכנית |
| | | סעדיה מנדל | 1.11.2012 | 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 (י) |
|--------------|----------------|-----------|------------|---------------------------|-----------|--------------|------------|-------------|-----|------------------------|----------------|
| לא רלונטי | יאיר כהן | 003225935 | לא רלונטי | לא רלונטי | ל"ר | ורד 96 להבים | 08-6517361 | 050-5228998 | | yaircohen124@yahoo.com | |
| לא רלונטי | מרים כהן | 037784601 | לא רלונטי | לא רלונטי | ל"ר | ורד 96 להבים | 08-6517361 | | | yaircohen124@yahoo.com | |

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 |
|--------------|----------------|-----------|------------|---------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| לא רלונטי | לא רלונטי | לא רלונטי | לא רלונטי | לא רלונטי | לא רלונטי | לא רלונטי | לא רלונטי | לא רלונטי | לא רלונטי | לא רלונטי |

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 | גוש | חלקה שלמה | חלק מחלקה |
|--------------|----------------|-----------|-------------------------|-----------|------------------|------------|--------|------------|-------|--------|-----------|-----------|
| בעלים | | ל"ר | מ.מ.י | | התקווה 4 באר שבע | 08-6264333 | | 08-6264250 | | 100411 | 116 | 121,155 |
| חוכר | יאיר כהן | 003225935 | | ל"ר | ורד 96 להבים | 08-6517361 | | | | 100411 | 116 | 121,155 |
| חוכר | מרים כהן | 003778461 | | ל"ר | ורד 96 להבים | 08-6517361 | | | | 100411 | 116 | 121,155 |

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 | אדריכל | 09386939 | 733 | | | שלוה 100 הרצליה | 09-9512993 | | 09-9512927 | office@mandel-arc.co.il |
| מודד | מודד | 079973251 | 455 | | | יצחק רגר 153 באר שבע | 08-6492994 | | 08-6496677 | strmm012@gmail.com |

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

מטרת התוכנית הגדלת זכויות בניה בחלקה ב-55 מ"ר שהם 7.734% משטח החלקה והשמתם עם יתרת הזכויות הקימת, בקומה מפולשת קיימת בגובה 2.50 מ' ללא שינוי הקונטור וללא תוספת יחידות.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. הגדלת זכויות בניה בחלקה בשטח של 55 מ"ר
2. שימוש בקומה מפולשת בגובה 2.50 מ' למטרות עיקריות.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

| | |
|-------------------------|---------|
| סה"כ שטח התוכנית – דונם | 949 מ"ר |
|-------------------------|---------|

| הערות | סה"כ מוצע בתוכנית | | שינוי (+/-) למצב המאושר | מצב מאושר | ערב | סוג נתון כמותי |
|-------|-------------------|-------|----------------------------|--------------|----------|-------------------|
| | מתארי | מפורט | | | | |
| | לא רלונטי | 328 | +55 | 273 | מ"ר | מגורים |
| | לא רלונטי | 1 | ללא שינוי | 1 | מס' יחיד | |
| | | | | | מ"ר | דיור מיוחד |
| | | | | | מס' יחיד | |
| | | | | | מ"ר | מסחר |
| | | | | | מ"ר | תעסוקה |
| | | | | | מ"ר | מבני ציבור |
| | | | | | חדרים | תיירות / |
| | | | | | מ"ר | מלונאות |

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' 12), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

| תאי שטח כפופים | | | | תאי שטח | יעוד |
|----------------|--|--|-----|---------|------------|
| | | | ל"ר | 1 | מגורים א' |
| | | | ל"ר | 2 | שצ"פ |
| | | | ל"ר | 3 | 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 |
| 74.922 | 711 | מגורים | | 74.922 | 711 | מגורים |
| 8.956 | 85 | שצ"פ | | 8.956 | 85 | שצ"פ |
| 16.122 | 153 | דרך מאושרת | | 16.122 | 153 | דרך מאושרת |
| 100 | 949 | סה"כ | | 100 | 949 | סה"כ |

| |
|------------------------------|
| 4 יעודי קרקע ושימושים |
|------------------------------|

| | |
|--|--------------|
| שם ייעוד: מגורים א' | 4.1 |
| שימושים | 4.1.1 |
| בהתאם לתוכניות תקפות מס: 11/188/03/7, 3/188/03/7 ו 5/101/02/16 | .א |
| הוראות | 4.1.2 |
| שימוש בקומה יאושר מימוש זכויות בניה בתחום קומה מפולשת קיימת. | .א |
| שם ייעוד: שצ"פ | 4.2 |
| שימושים | 4.1.1 |
| בהתאם לתוכניות תקפות מס: 11/188/03/7, 3/188/03/7 ו 5/101/02/16 | .א |
| הוראות | 4.1.2 |
| בהתאם לתוכניות תקפות מס: 11/188/03/7, 3/188/03/7 ו 5/101/02/16 | .א |
| שם ייעוד: דרך מאושרת | 4.3 |
| שימושים | 4.1.1 |
| בהתאם לתוכניות תקפות מס: 11/188/03/7, 3/188/03/7 ו 5/101/02/16 | .א |
| הוראות | 4.1.2 |
| בהתאם לתוכניות תקפות מס: 11/188/03/7, 3/188/03/7 ו 5/101/02/16 | .א |

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 (%) | סה"כ שטחי בניה | שטחי בניה מ"ר/אחוזים | | | | גודל מגרש (מ"ר) | מס' תא שטח | יעד |
|-------|-----------------|------------|------|--------------------|-------------------|-----------------|--------------------------|-------------------------|-----------|-----------------------|----------------|----------------------|--------|------------------------|---------|-----------------|------------|--------|
| | ציד-י-שמאלי | ציד-י-ימני | קדמי | מתחת לכניסה הקובעת | מעל לכניסה הקובעת | | | | | | | מתחת לכניסה הקובעת | | מעל מכלס לכניסה הקובעת | | | | |
| | | | | | | | | | | | | שרות | עיקרי | שרות | עיקרי | | | |
| 3 | 3 | 3 | 5 | 1 | 2 | 8 | 40 | ל"ר | 1 | 50.91 | 362 מ"ר | — | 55 מ"ר | 34 מ"ר (1) | 273 מ"ר | 711 | 1 | מגורים |

(1) 10 מ"ר למקלט
9 מ"ר אחסנה ושטח שירות ע"פ חוק
15 מ"ר חניה מקורה

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

- היתרי בנייה יוצאו עפ"י התוכניות התקפות מס' 3/188/03/7, מס' 11/188/03/7 ומס' 5/101/02/16, ועפ"י תוכנית זו ולאחר אישורה.
 - מתן היתר בנייה מותנה בפינוי פסולת בניין לתר מוכרז ע"י המשרד להגנת הסביבה. בקשה להיתר בנייה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבנייה ואישור על פינוי הפסולת לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין.
- חיזוק מבנים נגד רעידות אדמה:
- היתר לתוספות בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראל ת"י 413 יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:-
- א. הגשת חוות דעת המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
 - ב. על הבקשה 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 28 ביוני 2008).

6.2 . היטל השבחה

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

6.3 . הפקעות לצורכי 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.

6.4 . חלוקה ורישום

חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה.

6.5 . חניה

החנייה תהיה בתחום המגרש ועפ"י תקן חנייה ארצי התקף בעט מתן היתר הבנייה.

6.6 . הוראות בנושא חשמל

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

| סוג קו החשמל | מרחק מתיל חיצוני | 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 אלו.
אין לחפור מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת חשמל.


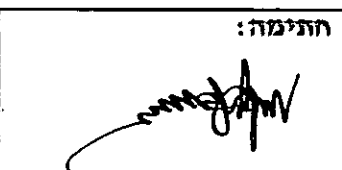
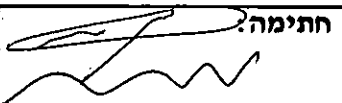

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

לא רלוונטי

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער למימוש התוכנית זו שלוש שנים מיום אישורה.

8. חתימות

| | | | |
|----------------------|---|---|-------------------|
| תאריך: 01.12.2013 | חתימה:  | שם: יאיר כהן 003225935 מרים כהן 037784601 | מגיש התוכנית |
| מספר תאגיד: | | | |
| תאריך: 01.12.2013 | חתימה:  | שם: סעדיה מנדל | עורך התוכנית |
| מספר תאגיד: | | תאגיד: | |
| תאריך: 01.12.2013 | חתימה:  | שם: יאיר כהן 003225935 מרים כהן 037784601 | יזם בפועל |
| מספר תאגיד: | | תאגיד: | |
| תאריך: | חתימה: | שם: מנהל מקרקעי ישראל | בעל עניין בקרע |
| מספר תאגיד: | | תאגיד: | |
| תאריך: 01.12.2013 | חתימה:  | שם: יאיר כהן 003225935 מרים כהן 037784601 | בעל עניין בקרע |
| מספר תאגיד: | | תאגיד: | |
| תאריך: | חתימה: | שם: | בעל עניין בקרע |
| מספר תאגיד: | | תאגיד: | |

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית. בתנאי שזו תחיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסכמות. חתימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד. אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל עניין אחר. חתימתנו כל אי-הודאה בקיום הסכם כמפורט/או ויתור על זכותנו לבטל בגלל הפרתו ע"י מי שרכש/העלה על כיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכח הסכם כאמור ועפ"י כל דין שכן חתימתנו ניתנת רק למקודת מבט תכנונית.

תאריך: 01.12.2013
מקרקעי ישראל
רשות מקרקעי ישראל מרחב דרום