

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הננים-מחוז
02 20:4

הוראות התוכנית
תוכנית מס' 7/110/03/7
מגרש 213 - קבוץ סעד

מחוז: דרום
 מרחב תכנון מקומי: שמעונים
 סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>הוספת תכנית הבניה התשכ"ה - 1965 משרד הננים - מחוז הדרום הוועדה המחוזית החליטה ביום: <u>21/6/2014</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>28/8/2014</u></p>	

דברי הסבר לתוכנית**מגרש 213 - קבוץ סעד**

מדובר במגרש למגורים בשכונת שקד בקיבוץ סעד.

במגרש הוקם בית, ובשל נתונים טופוגרפיים שטח המרתף שבוצע בפועל הוא גדול יותר מהמותר עפ"י התכנית התקפה.

כמו כן נעשתה חריגה נקודתית בקו בניין צדדי.

בתכנית זו מבוקש להתאים את אחוזי הבנייה וקו הבניין למצב בפועל, לשם קבלת אישור סטטוטורי כנדרש.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

מגרש 213 - קבוץ סעד	שם התוכנית	שם התוכנית ומספר התוכנית	1.1	יפורסם ברשומות
7/110/03/7	מספר התוכנית			
0.753 ד'		שטח התוכנית	1.2	
מילוי תנאים להפקדה	שלב	מהדורות	1.3	
1	מספר מהדורה בשלב			
נובמבר 2013	תאריך עדכון המהדורה			
תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	סיווג התוכנית	1.4	יפורסם ברשומות
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת			
ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית			
לא רלוונטי	לפי סעיף בחוק			
תוכנית המהווה שינוי לתוכנית שממנה ניתן להוציא היתרים או הרשאות. ללא איחוד וחלוקה.	היתרים או הרשאות			
	סוג איחוד וחלוקה			
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי			

1.5 מקום התוכנית

שמעונים	מרחב תכנון מקומי	נתונים כלליים	1.5.1	
155910	קואורדינטה X			
598235	קואורדינטה Y			
שכונת שקד		תיאור מקום	1.5.2	
מ. א. שדות נגב	רשות מקומית	רשויות מקומיות בתוכנית	1.5.3	
חלק מתחום הרשות	התייחסות לתחום הרשות			
באר-שבע	נפה			
קבוץ סעד	יישוב	כתובות שבהן חלה התוכנית	1.5.4	יפורסם ברשומות
213	מספר מגרש			

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
903	מוסדר	חלק מהגוש		3,9

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל"ך	ל"ך

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
3/110/03/7	213

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל"ך

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
3/110/03/7	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית מס' 3/110/03/7 למעט המפורט בתכנית זו.	5379	15.3.2005

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 2013	--	12	--	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	שלמה עמית	נובמבר 2013	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)
--	ברביץ ניצן	040284978	--	--	--	קבוץ סעד ד.נ. 85140		-054 4609523			
	ברביץ הילה	032860108						-054 6301757			

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

לי"ך

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	--	--	רשות מקרקעי ישראל	--	התקוה 4 קרית הממשלה באר-שבע	-08 6264333		-08 6264250	hagais@mimi.gov.il
חוכר	ברביץ ניצן	040284978	--	--	קבוץ סעד ד.נ. 85140		-054 4609523		
	ברביץ הילה	032860108					-054 6301757		

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	04 3278589	5246	--	--	מבצע חורב 42 באר-שבע 84450	-08 6413073	-050 7676801	-08 6416733	amil_shlomo@yahoo.com
מודד	מוסמך	030145387	406	--	--	מרכז הנגב 19 באר-שבע	-08 6499959	-052 8697171	-08 6497574	azutar@nelvision.net.il

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
לי"ר	לי"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**

הגדלת זכויות בנייה ושינוי נקודתי בקו בניין צידי לצורך התאמה למצב הקיים בפועל.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- הגדלת שטח שירות מתחת למפלס הכניסה הקובעת מ - 50 מ"ר ל - 120 מ"ר, ומעל הכניסה הקובעת מ - 50 מ"ר ל - 54 מ"ר.
- שינוי קו בניין צדדי נקודתי מ - 3 מ' ל - 2.10 מ'.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.753
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		180	--	180	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
				213	מגורים א'
				23	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
86.1%	648	מגורים א'		86.1%	648	אזור מגורים א'
13.9%	105	דרך מאושרת		13.9%	105	דרך מאושרת
100.0%	753	סה"כ שטח התכנית		100.0%	753	סה"כ שטח התכנית

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א
4.1.1	שימושים
	<ul style="list-style-type: none"> - תותר הקמת יחידת מגורים אחת, בקומה אחת או בשתי קומות. - יותרו שטחי שירות: מחסן, ממ"ד, חנייה מקורה ומרתף.
4.1.2	הוראות
	<ul style="list-style-type: none"> - מבנה מגורים: חומרי הבנייה של הקירות החיצוניים יהיו בטון, בלוקים, אבן או חומר אחר. גימור החזיתות יהיה טיח או בטון חשוף, אבן או חומר אחר - באישור מהנדס הועדה המקומית. הגגות יהיו שטוחים, משופעים או שילוב בין שניהם. אם יהיו משופעים, שיפוע הגג לא יעלה על 40%. - מחסן: המחסן יהיה בצמוד לבית המגורים ובתחום קווי הבניין, ובגובה (פנימי) שלא יעלה על 2.40 מ'. ובשטח מירבי של 12 מ"ר. שטח המחסן יחשב כשטח שירות. - חנייה: תותר הקמת חנייה מקורה (בשטח עד 30 מ"ר עבור חנייה כפולה). קו בניין קדמי וצדדי אפס. חומרי הבנייה יהיו כחומרי הבנייה של המבנה העקרי או מחומרים קלים, באישור מהנדס הועדה המקומית. - ממ"ד: בשטח של 12 מ"ר ועפ"י דרישות פיקוד העורף. - מרתף: תותר הקמת מרתף כהגדרתו בחוק. גובה פנימי לא יפחת מ- 2.20 מ' ולא יעלה על 2.40 מ'. גבולות המרתף לא יחרגו מקווי הבניין. המרתף ישמש למטרות שירות בלבד, וכל שימוש אחר שאינו למטרות שירות יהווה סטיה ניכרת מהוראות התכנית. - גדרות: לא תותר הקמת גדרות על גבולות המגרשים. סימון גבולות מגרשים בין מגרש לדרך/לדרך משולבת ובין מגרשים שכנים ייעשה ע"י קיר בנוי בגובה שאינו עולה על 30 ס"מ מעל פני הקרקע הסמוכה בצד הגבוה שלה, ועפ"י פרט שאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית.

4.2	דרך משולבת
4.2.1	שימושים
	מיועד לתנועת כלי רכב והולכי רגל, שטחי גינון, עם מעבר תשתיות על ותת קרקעיות.
4.2.2	הוראות
	<ul style="list-style-type: none"> - תווי ורוחב הדרך כמסומן בתשריט. - תאסר כל בנייה.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				מספר יחיד מספר	צפיפות (יחיד לדונם נטו)	תכסית	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		
			מעל מפלס לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה					מרתף	קדמי	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי
			עיקרי	שרות											
מגורים אי	213	648 מ"ר	180 מ"ר	54 מ"ר	120 מ"ר	354 מ"ר	לי"ר	220 מ"ר	(3)	2	מרתף	(5)	כמסומן בתשריט		

(1) מיועד למחסן, ממ"ד, חנייה מקורה (שטחים מירביים בסעיף 4.1.2).

(2) מיועד למרתף (שימושים בסעיף 4.1.2).

(3) גובה מירבי עבור גגות משופעים 8.5 מ', עבור גגות שטוחים 7 מ'.

(4) השטח אינו כולל חנייה מקורה, מאחר ואיננה כלולה בשטח התכסית המירבית אך כלולה בשטחי השירות.

(5) מיקום חנייה מקורה במגרש יתאפשר עד קו צדדי 0.0 מ' וקו קדמי 0.0 מ'. מיקום מסתור למתקן תלית כביסה/חצר משק יתאפשר עד קו צדדי 0.0 מ' וקו אחורי 0.0 מ' ובגובה מירבי של 1.8 מ'.

5.1 טבלת זכויות והוראות בנייה - מצב מאושר עפ"י תכנית 3/110/03/7

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				מספר יחיד מספר	צפיפות (יחיד לדונם נטו)	תכסית	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		
			מעל מפלס לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה					מרתף	קדמי	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי
			עיקרי	שרות											
מגורים אי	213	648 מ"ר	180 מ"ר	50 מ"ר	50 מ"ר	280	לי"ר	220 מ"ר	(1)	2	מרתף	(4)	כמסומן בתשריט		

1. גובה מירבי עבור גגות משופעים 8.5 מ', עבור גגות שטוחים 7 מ'. המרתף יהיה חלק מיחידת המגורים וישמש למטרות שירות כגון אחסנה.

2. כולל ממ"ד בשטח של עד 7 מ"ר, מחסן בשטח של עד 12 מ"ר, וחנייה מקורה בשטח של עד 31 מ"ר.

3. חנייה מקורה איננה כלולה בשטח התכסית המירבית אך כלולה בשטחי שירות.

4. מיקום חנייה מקורה במגרש יתאפשר עד קו צדדי 0.0 מ' וקו קדמי 0.0 מ'. מיקום מסתור למתקן תלית כביסה/חצר משק יתאפשר עד קו צדדי 0.0 מ' וקו אחורי 0.0 מ' ובגובה מירבי של 1.8 מ'.

6. הוראות נוספות**6.1 תנאים למתן היתרי בנייה**

6.1.1	היתרי בנייה יינתנו עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.
6.1.2	היתר בנייה מותנה בפסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבנייה ואישור על פינוי הפסולת לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין.
6.1.3	תנאי למתן היתר לכריתה/להעתקת עצים בוגרים, בהתאם לסעיף 83 ג' לחוק, יהיה מתן רשיון לכך מפקיד היערות, בהתאם לפקודת היערות.
6.1.4	היתר לתוספות הבנייה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.
6.1.5	תנאי למתן היתר יהיה הריסת המבנים המסומנים להריסה בתשריט.

6.2 חנייה

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

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 הכולט 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 אלה.
אין לחפור מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל.

6.4 ניקוז

- יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים - שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר.
- הפיכת המגרש ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומו, באמצעות תחירת המגרש והכנת מצע לעודפי המים בנקודה הנמוכה, חיבור השטחים החדירים במגרש בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר.
- יישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החצר, ע"י מניעת עירוב של חומרי בנייה החומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'.
- ייעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים, למשל באזור החנייה.
- כל בנייה חדשה תבוצע עפ"י הנחיות משרד הבינוי והשיכון ל"בנייה משמרת ניקוז".

6.5 חלוקה ורישום

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

6.6 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

מספר שלב	תאור שלב	התנייה

ל"ר

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - שנה מיום אישורה

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם: ברביץ ניצן ברביץ הילה	חתימה:	תאריך:
עורך התוכנית	שם: שלמה עמית	חתימה:	תאריך:
יזם בפועל	שם: ברביץ ניצן ברביץ הילה	חתימה:	תאריך:
בעל עניין בקרקע	רשות מקרקע ישראל	חתימה:	תאריך:

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסכמות. חתימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד. אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל עניין אחר התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים בנינו, ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חוזה ועפ"י כל דין. למען הסר ספק מוזהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידנו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור, ואין חתימתנו על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש את השטח על פיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת. חתימתנו לנו מכח הסכם כאמור ועפ"י כל דין שכן חתימתנו על זכותנו אינה נוקת מנקודת מבט תכנונית.

רשות מקרקעי ישראל נרתנת דרום

אדר
מ"ר
מרת
רשות מקרקעי ישראל