

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

הוועדה המקומית
לתכנון ובניה בני שמעון

27.07.2015

תכנית מס' 625-0180547

נתקבל

שובל - שכונת בנים, החלפת שטחים ושינוי קוי בניין.

דרום

מחוז

מרחב תכנון מקומי בני שמעון

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים

ועדה מקומית בני שמעון
 אישור תכנית מס' 625-0180547
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
 בישיבה מס' 2015005 ביום 27.5.15
 הממונה על המחוז יו"ר הועדה

דברי הסבר לתכנית

תוכנית בסמכות מקומית שמטרתה איחוד וחלוקה מחדש של מגרשים ע"י החלפת שטחים בין שטחי מגורים ושטחים ציבוריים פתוחים מבלי לשנות את סך השטחים. תכנית זו נחוצה, על מנת למקסם את מירב האפשרויות למגורים בהתאם לטופוגרפיה ולמעבריתשתיות, בין שטח המחנה של הקיבוץ לשטח להרחבה למגורים.

תכנית זו כפופה להוראות תכנית 3/136/03/7 למעט השינויים המוצעים בתשריט התכנית ע"פי סעיף 62. א (א) 1 ועפ"י סעיף 62. א (א) 4 בחוק התכנון והבניה.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית שובל - שכונת בנים, החלפת שטחים ושינוי קוי בניין.

מספר התכנית 625-0180547

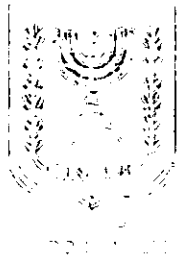
1.2 שטח התכנית 37.41 דונם

1.3 מהדורות שלב מילוי תנאים להפקדה

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית



לפי סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 1, 62א (א) סעיף קטן 4

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי בני שמעון

175850 קואורדינאטה X

591800 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום קיבוץ שובל.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

בני שמעון - חלק מתחום הרשות

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
שובל			

שכונה שובל

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100231	מוסדר	חלק		3-4, 7, 36, 38

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

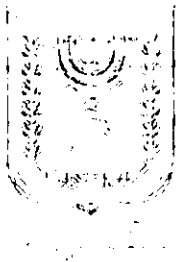
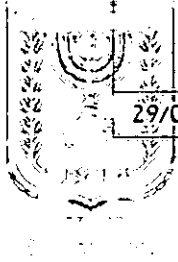
מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
3 / 136 / 03 / 7	104 - 99, 88 - 83, 60 - 54

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
3 / 136 / 03 / 7	כפיפות		6131	4599	29/08/2010



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				ערן מבל				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:1250			ערן מבל			תשריט מצב מוצע גליון 1:	לא
מצב מאושר	מחייב	1:1250		16/11/2014	ערן מבל		16/11/2014	גליון 1:	לא

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

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

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי			קיבוץ השומר הצעיר דרום אפריקה א"י בע"מ.	שובל	(1)		08-9916530		zikel@shovall.biz

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: קיבוץ שובל
ד.נ. הנגב 85320.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			קיבוץ השומר הצעיר דרום אפריקה א"י בע"מ.	שובל	(1)		08-9916530		zikel@shovall.biz

(1) כתובת: קיבוץ שובל
ד.נ. הנגב 85320.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	(1)		08-6264303	08-6264303	

(1) כתובת: קריית הממשלה רח' התקווה 4, קומה א באר שבע.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	ערן מבל	30444	ערן מבל אדריכלים בע"מ	קרית טבעון	(1)		04-9835146		mebel@mebe larch.co.il

(1) כתובת: רח' קק"ל 4 קרית טבעון..



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

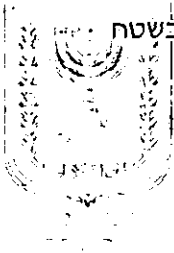
2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

1. החלפת שטחים בין שטחי מגורים ושטחים ציבוריים פתוחים מבלי לשנות את סך השטחים.
2. שינוי בקו בניין.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. החלפת מיקומם של 19 מגרשי מגורים (83A, 99A, 54A, 55A, 56A, 57A, 58A, 59A, 60A, 84A, 85A, 86A,) בתחום התכנית עם שטחים ציבוריים פתוחים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעודי קרקע.
2. שינוי בקו בניין בתאי שטח 100A, 101A, 102A, 103A, 104A, 84A, 85A, 86A, 87A, 88A.



2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	37.41
------------------	-------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר *	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים (יח"ד)	יח"ד	19		19		
מגורים (מ"ר)	מ"ר	4,845		4,845		

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	200A
דרך משולבת	416A, 419A
מגורים א'	54A, 55A, 56A, 57A, 58A, 59A, 60A, 83A, 84A, 85A, 86A, 87A, 88A, 99A, 100A, 101A, 102A, 103A, 104A
שביל	567A
שטח ציבורי פתוח	230A, 231A, 367A, 371A, 375A, 376A, 378A, 381A

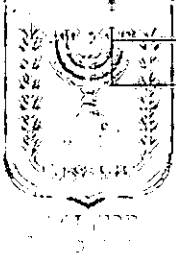
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך מאושרת	200A
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך משולבת	416A
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מגורים א'	83A

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים	12,730	34.03
דרך משולבת	7,410	19.81
דרך קיימת	6,460	17.27
שביל	340	0.91
שטח ציבורי פתוח	10,470	27.99
סה"כ	37,410	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	6,464.56	17.31
דרך משולבת	7,401.45	19.81
מגורים א'	12,672.83	33.93

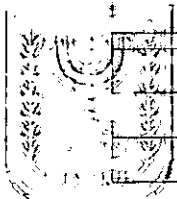
מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
שביל	339.95	0.91
שטח ציבורי פתוח	10,476.1	28.04
סה"כ	37,354.89	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים לפי תכנית מאושרת 3/136/03/7. מגרשי מגורים א - 54A-60A, 83A-88A, 99A, 100A-104A חלים עליהם הוראות מגרשי מגורים במצב המאושר לפי תכנית 3/136/03/7 (מגרשים 54-60, 83-88, 99-104).
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות 1. מפלס הכניסה הקובעת לבניין לצורך חישוב גובה הבית יהיה מפלס רצפת קומת הקרקע ליד דלת הכניסה. מפלס הכניסה הקובעת לבניין יהיה עד 100 ס"מ מעל גובה המדרכה הסמוכה לכניסה. 2. חומרי גימור קירות טיח חלק וצבוע, חיפויים קשיחים, או בטון גלוי.
ב	גגות תותר בניית גגות משופעים או שטוחים. גובה מירבי לגגות שטוחים יהיה 7.50 מ'. גובה מירבי בגגות משופעים יהיה 8.5 מ'.
ג	חניה לכל מגרש מגורים תותר חניה לשתי מכוניות. קרוי חניות יעשה לפי תכנית אחידה לכל מבני אזור רחוב, אשר תאושר בוועדה המקומית בעת הגשת בקשה להיתר.
ד	גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה לא תותר בניית גדרות וקירות למינהם בגבולות המגרש.
ה	קווי בנין קוי בניין: על פי תשריט.
ו	קולטי שמש על הגג תותר בניית מתקנים על הגגות - עד 10% משטח הגג. כל מתקן על הגג (מיכל מים, קולטי שמש וכ"ו) הבולא מעל מעקה הגג יחויב במסתור. גובה מירבי למתקנים על הגג - 1.8 מ' מעל הגג הבנוי.
ז	מתקנים ו/או שימושים זמניים פתרון לתליית כביסה יהיה באופן שאינו נראה מהשטחים הציבוריים. מכלי גז ודלק להסקה ישולבו בעיצוב הבית או ע"י פתרון שכונתי ויוסותרו מהשטחים הציבוריים.
ח	פעילות חקלאית יותר שימוש חקלאי בשטח אשר עדיין לא נבנה, השימוש החקלאי יעשה מבלי שיהווה מפגע לתושבים ובמרחק של 40 מ' מהבית הקיצוני.
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים לפי תכנית מאושרת 3/136/03/7. תאי שטח שצ"פיים 371A, 367A, 375A, 231A, 376A, 378A, 230A, 381A, בתכנית מאושרת

4.2	שטח ציבורי פתוח
	3/136/03/7 , חלים עליהם הוראות השצפים במצב המאושר , לפי תכנית מאושרת 3/136/037 , תאי שטח 371 , 375 , 376 , 378 , 381 . בתאי השטח יותרו השימושים באים : גנים, גדרות, וקירות תומכים. מעברים להולכי רגל, שטחי ניקוז, מתקני ספורט ומשחקים, סככות צל, מעבר תשתיות ומתקני טרנספורמציה (בנקודת החיבור לרשת חברת החשמל) וחניות. תותר הקמת מרכיבי בטחון הכוללים דרכים, גדר ותאורה.
4.2.2	הוראות
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	לפי תכנית מאושרת 3/136/03/7.
4.3.2	הוראות
4.4	דרך משולבת
4.4.1	שימושים
	לפי תכנית מאושרת 3/136/03/7.
4.4.2	הוראות
4.5	שביל
4.5.1	שימושים
	לפי תכנית מאושרת 3/136/03/7.
4.5.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות				
קדמון					סה"כ שטחי בניה							
(2)		(1) 8.5		45	300			45	255	600	100A, 101A, 102A, 103A, 104A	מגורים אי
(2)		(3) 8.5		45	300			45	255	600	54A, 55A, 56A, 57A, 58A, 59A, 60A, 83A, 84A, 85A, 86A, 87A, 88A, 99A	מגורים אי
3				110	110			10	100	500	230A, 231A, 367A, 371A, 375A, 376A, 378A, 381A	שטח ציבורי פתוח

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

בהתאם להוראות תכנית מאושרת 3/136/03/7.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) בגגות משופעים או 7.5 בגגות שטוחים..

(2) כמסומן בתשריט..

(3) גגות משופעים או 7.5 גגות שטוחים..

6. הוראות נוספות

6.1	בינוי ו/או פיתוח
	בכפוף להוראות תכנית מאושרת 3/136/03/7.
6.2	עתיקות
	בכפוף להוראות תכנית מאושרת 3/136/03/7.
6.3	חניה
	בכפוף להוראות תכנית מאושרת 3/136/03/7.
6.4	איכות הסביבה
	בכפוף להוראות תכנית מאושרת 3/136/03/7.
6.5	חלוקה ו/או רישום
	בכפוף להוראות תכנית מאושרת 3/136/03/7.
6.6	חשמל
	על פי תכנית מאושרת 3/136/03/7.
6.7	ניקוז
	על פי תכנית מאושרת 3/136/03/7.
6.8	תנאים למתן היתרי בניה
	בכפוף להוראות תכנית מאושרת 3/136/03/7.
6.9	תשתיות
	בכפוף להוראות תכנית מאושרת 3/136/03/7.

7. ביצוע התכנית

7.1	שלבי ביצוע						
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>מספר שלב</th> <th>תאור שלב</th> <th>התנייה</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>1</td> <td>התכנית תבוצע בשלב אחד.</td> </tr> </tbody> </table>	מספר שלב	תאור שלב	התנייה	1	1	התכנית תבוצע בשלב אחד.
מספר שלב	תאור שלב	התנייה					
1	1	התכנית תבוצע בשלב אחד.					
7.2	מימוש התכנית						
	תוך 10 שנים מיום אישורה של התכנית.						

8. חתימות

מגיש התכנית	שם ומספר תאגיד: קיבוץ השומר הצעיר דרום אפריקה א"י בע"מ. 123456	סוג: תאריך: 7.7.15 שובל	
יזם	שם ומספר תאגיד: קיבוץ השומר הצעיר דרום אפריקה א"י בע"מ. 123456	סוג: תאריך: שובל	
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד: קיבוץ השומר הצעיר דרום אפריקה א"י בע"מ. 123456	סוג: תאריך: חל אספי	
עורך התכנית	שם ומספר תאגיד: ערן מבל	סוג: ערך ראשי	ערן מבל חברת מסקטורה ובינוי ערים בע"מ ח.פ. 5122619070 רח' קסיל 4 ק. טבעון טל: 04-9435146

