

609487

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 619-0353250

רחוב סופית 5 - תוספת זכויות בנייה

מחוז דרום
מרחב תכנון מקומי להבים
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

הועדה המקומית לתכנון ובניה להבים
בישיבה מס' 2017001 מיום 24.1.17
החליטה הועדה המקומית להקים תחנת
הועדה המקומית לתכנון ובניה
תאריך 26.04.2017

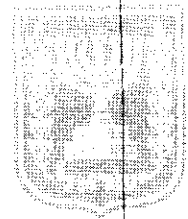
הדעה על אישור תכנית מס' 619-0353250
פורסמה בילדיט הפרסומים מס' 7606
מיום 15.5.17

דברי הסבר לתכנית

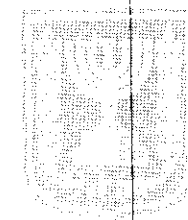
התכנית מוסיפה 95 מ"ר שטחי בנייה במגרש 866 שיעודו מגורים, במסגרת תכנית המתאר של היישוב.



משרד התכנון והבנייה
מדינת ישראל



משרד התכנון והבנייה
מדינת ישראל



משרד התכנון והבנייה
מדינת ישראל

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית ומספר התכנית רחוב סופית 5 - תוספת זכויות בנייה

מספר התכנית 619-0353250

1.2 שטח התכנית 0.684 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק 62 א (ג), 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי להבים

182630 קואורדינאטה X

586205 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

להבים - חלק מתחום הרשות: להבים

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
להבים	סופית	5	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100467	מוסדר	חלק	4	130

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
205 / במ / 7	866

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
2 / 101 / 02 / 16	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 02 / 16 / 101. 2. הוראות תכנית 16 / 101 / 02 תחולנה על תכנית זו.	0		
5 / 101 / 02 / 16	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 02 / 16 / 101. 5. הוראות תכנית 16 / 101 / 02 תחולנה על תכנית זו.	6036	1099	24/12/2009
103 / 03 / 16	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 16 / 03 / 103 ממשיכות לחול.	4901	4220	12/07/2000
16 / מק / 2002	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 16 / מק / 2002. הוראות תכנית 16 / מק / 2002 תחולנה על תכנית זו.	4767	3875	15/06/1999
16 / מק / 2012	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 16 / מק / 2012. הוראות תכנית 16 / מק / 2012 תחולנה על תכנית זו.	5131		21/11/2002
7 / במ / 205	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7 / במ / 205 ממשיכות לחול.	4308	3420	01/06/1995

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				יורם גדעוני			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		יורם גדעוני		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1:250	1	23/08/2016	יורם גדעוני	24/08/2016		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	אתי בן סנן			להבים	סופית	5	08-6510391		bordofashion@gmail.com
	פרטי	יהודה בן סנן			להבים	סופית	5	08-6510391		bordofashion@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אתי בן סנן			להבים	סופית	5	08-6510391		bordofashion@gmail.com
פרטי	יהודה בן סנן			להבים	סופית	5	08-6510391		bordofashion@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			רשות מקרקעי ישראל	תל אביב-יפו	דרך בגין	125	03-7632222	03-7632132	
חוכר	אתי בן סנן			להבים	סופית	5	08-6510391		bordofashion@gmail.com

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג
bordofashion@gmail.com		08-6510391	5	סופית	להבים			יהודה בן סנן	חוכר

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסאי אדריכלות	עורך ראשי	יורם גדעוני	10048		באר שבע	שד רגר יצחק	28	08-6237539		yoram.gidoni@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	אילן אזוט	1301	א.א.א. אזוט בע"מ	באר שבע	מרכז הנגב	19	08-6499959	08-6497574	azutar@netvision.net.il

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

- א. תוספת שטחי בנייה
- ב. שינוי קו בניין
- ג. שינוי תכסית
- ד. קביעת גובה מירבי למבנה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. תוספת שטחי בנייה עיקריים בסך 95 מ"ר על פי סעיף 62א(ג)
- ב. שינוי נקודתי בקו בניין צידי מזרחי לצורך הקמת מעלית מ-3 מ' ל-1.7 מ', על פי סעיף 62א(א)(4)
- ג. שינוי תכסית המגרש ל-45%, על פי סעיף 62א(א)(5)
- ד. קביעת גובה מירבי למבנה 9.0 מ' בהתאם לתכנית המתאר על פי סעיף 62א(ג)

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	0.684
------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	1			1	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	334		+95	239	מ"ר	מגורים (מ"ר)

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 תכנית מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	100
מגורים א'	866

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כמופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	866

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	114	16.67
מגורים א'	570	83.33
סה"כ	684	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	114.13	16.68
מגורים א'	570.03	83.32
סה"כ	684.16	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	השימושים בהתאם לשימושים המוגדרים בתכניות התקפות: תכנית 16/02/101/2, תכנית 16/02/101/5, תכנית 16/03/103, תכנית 16/מק/2002, תכנית 16/מק/2012, תכנית 7/במ/205.
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בניוי</p> <p>ההוראות בהתאם לתכניות התקפות: תכנית 16/02/101/2, תכנית 16/02/101/5, תכנית 16/03/103, תכנית 16/מק/2002, תכנית 16/מק/2012, תכנית 7/במ/205, למעט:</p> <p>א. מבנה המעלית ייבנה מקונסטרוקציה קלה או קונבנציונלית. חיפוי המבנה אבן או טיח כדוגמת הקיים וגובהו יהיה לכל היותר 9 מ'. ב. גובה המבנה המירבי יהיה 9 מ'. ג. תותר תכסית של עד 45% משטח המגרש.</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	השימושים בהתאם לשימושים המוגדרים בתכניות התקפות: תכנית 16/02/101/2, תכנית 16/02/101/5, תכנית 16/03/103, תכנית 16/מק/2002, תכנית 16/מק/2012, תכנית 7/במ/205.
4.2.2	הוראות
א	<p>זרכים</p> <p>הוראות הפיתוח בהתאם לתכניות התקפות: תכנית 16/02/101/5 ותכנית 7/במ/205.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	מתחת לכניסה הקובעת שרות	מעל הכניסה הקובעת													
		שרות					עיקרי	גודל מגרש כללי							
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	9	1	45	75.26	31	64 (1)	334	570	866	מגורים א'
5	6	3	3 (2)	1	2										

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:

1. שטח מותר לשימוש למשרד למקצוע חופשי לדייר המתגורר בבית לא יעלה על 30 מ"ר.

2. כשטחי שירות מעל מפלס הקרקע יחשבו אך ורק השטחים שלהלן:

חנייה מקורה

ממ"ד - השטח המזערי הנדרש ע"פ תקנות ההתגוננות האזרחית והשטח שמתחת קירות הממ"ד בלבד.

מחסן

חדר כביסה

חדר הסקה/מיזוג/מכונות

בתנאי ששטח כל אחד מהם לא יעלה על 8.0 מ"ר

3. קוי בניה לבריכת השחייה יהיו 2 מ' מגבול המגרש.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) מתוכם 30 מ"ר לחניה.

(2) מותר יהיה לבנות מעלית בקו בנין 1.7 מ' על פי תשריט.

6. הוראות נוספות

6.1	שמירה על עצים בוגרים
	<p>א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור בתשריט.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומנים עץ/קבוצת עצים לשימור - אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הוועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש.</p> <p>ג. קו בניין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מהיטל נוף העץ הבוגר, או לפי הנחיית פקיד היערות.</p> <p>ד. תחול חובת סימון העצים במהלך העבודות וגידורם.</p>
6.2	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>א. תנאי למתן היתר לכריתה/ העתקת עצים בוגרים יהיה מתן רשיון לכך מפקיד היערות, בהתאם לפקודת היערות.</p> <p>ב. היתר לתוספות בנייה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p>
6.3	היטל השבחה
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לי"ר	

7.2 מימוש התכנית

5 שנים

8. חתימות			
מגיש התכנית	שם ומספר תאגיד: אתי בן סנן	סוג:	תאריך: 28/2/17 חתימה:
מגיש התכנית	שם ומספר תאגיד: יהודה בן סנן	סוג:	תאריך: 28/2/17 חתימה:
יום	שם ומספר תאגיד: אתי בן סנן	סוג:	תאריך: 28/2/17 חתימה:
יום	שם ומספר תאגיד: יהודה בן סנן	סוג:	תאריך: 28/2/17 חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד: רשות מקרקעי ישראל 500101795	סוג: בבעלות מדינה	תאריך: 28/2/17 חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד: אתי בן סנן	סוג: חוכר	תאריך: 28/2/17 חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד: יהודה בן סנן	סוג: חוכר	תאריך: 28/2/17 חתימה:
עורך התכנית	שם ומספר תאגיד:	סוג: עורך ראשי	תאריך: 20/2/17 חתימה: יורם גדעוני 056370237 0526764862

