

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 5/מק/2479

מגורים במגרש מס' 101A, שכ' נווה נוי, באר שבע

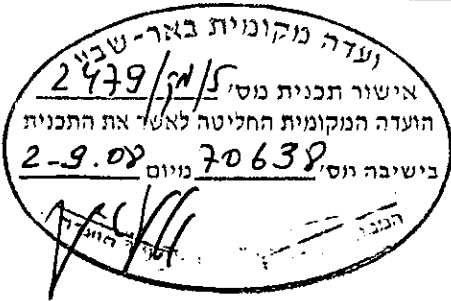
דרום

מחוז

מרחב תכנון מקומי באר שבע

סוג התכנית תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
	

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו כוללת מגרשים מס' 101 ו 101A המיועדים לאזור מגורים א' ברח' השיטה 31, שכי נווה נוי, באר-שבע.
התכנית המוצעת משנה קווי בנין ונותנת אפשרות הקמת מוסך ביתי במקום חניה מקורה במגרש מס' 101A.
מגרש מס' 101 נשאר ללא שינויים.
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית לפי סעיפים : 62 א (א) (4) ו 62 א (א) (5) לחוק התכנון והבניה.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מגורים במגרש מס' 101A, שכ' נווה נוי, באר שבע

2479/מק/5
977 מ"ר

מספר התכנית

1.1 שם התכנית

1.2 שטח התכנית

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1

מספר מהדורה

22.09.08

תאריך עדכון

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

כן האם מכילה הוראות של
תכנית מפורטתלא האם כוללת הוראות
לעניין תכנון תלת מימדיללא איחוד וחלוקה
סוג איחוד
וחלוקהועדה מקומית מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התכנית62 א (א) ו 62 א (א) (5)
לפי סעיפיםתכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או
הרשאות.

היתרים או הרשאות

1.5 מקום התכנית

באר-שבע

מרחב תכנון
מקומי

1.5.1 נתונים כלליים

180100

X קואורדינאטות

571200

Y קואורדינאטות

שטח התכנית נמצא בשכ' נווה נוי, רח' השיטה,
באר שבע

1.5.2 תאור מקום

באר שבע

רשות מקומית

1.5.3 רשויות מקומיות
בתכנית

חלק מתחום הרשות

התייחסות לתחום
הרשות

באר שבע

ישוב

1.5.4 כתובת שבה חלה
התכנית

נווה נוי

שכונה

השיטה

רחוב

31, 31A

מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38252	מוסדר	חלק מהגוש	66, 3	לא רלוונטי

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
38252	38017

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תכנית	מספר מגרש
12/134/03/5, א3/134/03/5	101A, 101

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
3/134/03/5	שינוי	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 3/134/03/5 ממשיכות לחול.	י. פ. 2464	31.08.1978
א3/134/03/5	שינוי	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית א3/134/03/5 ממשיכות לחול.		16.11.1981
12/134/03/5	שינוי	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 12/134/03/5 ממשיכות לחול.	י. פ. 3514	01.01.1988

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחילה	סוג המסמך
	הוועדה המקומית	ליפובצקי נטליה	22.09.08		16		מחייב	הוראות התכנית
	הוועדה המקומית	ליפובצקי נטליה	22.09.08	1		1:250	מחייב	תשריט התכנית

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 מטעמו

1.8.1 מגיש התכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	תואר	מקצוע / תואר	מגיש התכנית
		052-6756122	08-6274689	רח' השיטה 31, שכ' נווה בניש			028671758	גור ניר			

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	תואר	מקצוע / תואר	בעלים
	08-6264250		08-6264333	רח' התקווה 4, קריית הממשלה ת.ד. 233, בניש	ממל מנהל מקרקעי ישראל						
		052-6756122	08-6274689	רח' השיטה 31, שכ' נווה בניש			028671758	גור ניר			חוכר

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	תואר	מקצוע / תואר	אדריכל
N_liparch@012.net.il	08-6235163	054-4474557	08-6235163	שד' רגר 28, בנין רסקו 38, בניש		104717	312988298	ליפובצקי נטליה		אדריכל	
medidot_negev@walla.co.il	08-6441170	0545237655	08-6441170	רח' סנהדרין 98/37, בניש		1100	311642979	בובליק גיאנה	מודד מוסמך		מודד

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
לא רלוונטי	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**

שינויים בקווי בנין ובהוראות בדבר בינוי במגרש מס' 101A ברח' השיטה, שכי נווה נוי, באר שבע.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי בקווי בנין לפי סעיף 62א (א) (4) לחוק התכנון והבניה.
- שינוי הוראות בדבר בינוי למתן אפשרות הקמת מוסך ביתי במקום חניה מקורה לפי סעיף 62א (א) (5) לחוק התכנון והבניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.977
-------------------------	-------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים א'	%	45	ללא שינוי			
	מס' יחיד	2	ללא שינוי			

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים א'	101, 101A	לא רלוונטי

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 מגורים א'

4.1.1 שימושים

כל התכליות והשימושים לפי תכנית מס' 5/134/03/3, 5/134/03/3, 5/134/03/12.

4.1.2 הוראות

הוראות בינוי

- בהתאם לתכניות מס' 5/134/03/3, 5/134/03/3, 5/134/03/12.
- למגרש מס' 101A תותר הקמת מחסן נפרד מהבית בגודל 6 מ"ר ומוסך ביתי צמוד למחסן בגודל 17 מ"ר. מיקומם יהיה בפינת המגרש. קווי בנין עבור מחסן ומוסך – 0 ; 0 מ' אחורי וצדדי. גובה פנימי – 2.20 מ' נטו. שיפוע הקירוי וניקוזו יהיו לכיוון המגרש.

טבלת זכויות והוראות בניה

5.1 טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצעת

מגורים א'	יעד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (%)										אחוזי כוללים (%)	תכנית (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		
				מעל לכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה	עיקרי שירות	עיקרי שירות	שרות						קדמי	צדדי	אחורי		
				עיקרי	שרות	עיקרי שירות	שרות	עיקרי שירות	שרות														
																						עיקרי	שרות
1			485	40	7.5 ⁽¹⁾	-	-	47.5	47.5	47.5	1	לא רלוונטי	6	1	-	כמסומן בתשריט							

שטח שירות כולל: מחסן (6 מ"ר), ממ"ד (עד 13 מ"ר), מוסך ביתי (17 מ"ר).

5.2 טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

לפי תכנית מס' 3/134/03/5:

- על כל מגרש תותר בנית יחידת דיור אחת בלבד.
- גובה הבנינים לא ייתר מקומה אחת או קוטג' ולא ייתר מ 8 מטר והמידה הקובעת היא מגובה אבן השפה בפניה הגבוהה של חזית המגרש, ועד לגובה הסופי של רכס הגג ואו כל בליטה אחרת על פני הגג.
- קווי בנין: קווי בניה בחזית דרכים יהיו כמסומן בתשריט. קווי בניה צדדיים (לאורך הצלעות הארוכים של המגרשים) יהיו 3 מטר, קידמי יהיה 4 מטר, אחורי 8 מטר. הועדה המקומית תהיה רשאית להחזיר הקמת מבנה על קו בניה צדדי 0 מטר בתנאי שתוגש תכנית לשני מבנים משני צידי גבול המגרש ואשר ביניהם קיר משותף.
- אחוזי בניה: אחוזי הבניה למגרשים ששטחם 300 מ"ר ומעלה 40% ולמגרשים יותר קטנים ואולם לכל הבונה – תנתן הסבה של 5% נוספים. לענין זה באחוזי בניה יחשבו כל השטחים בלי יוצא מהכלל לרבות קומת עמודים ואו קומת עמודים מפולשת, מרפסות מבני עזר מקלט עילי, למעט מרתף, מקלט תת – קרקעי, מרפסת גג ומרפסת גן.

לפי תכנית מס' 12/134/03/5:

- סככת רכב: מידות סככת חנייה: 3.0 מ' רוחב, 5.0 מ' אורך. גובה מירבי 2.20 מ'.
- מחסן: גודל המחסן לא יעלה על 8.0 מ"ר.

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

- היתרי בניה יוצאו ע"י הועדה המקומית בהתאם להוראות תכנית זאת לאחר אישורה ובהתאם לתוכניות מס' 3/134/03/5, 3/134/03/5 או 12/134/03/5.
- היתרי בניה יינתנו לאחר הריסתם בפועל של המבנים המסומנים להריסה בתשריט.

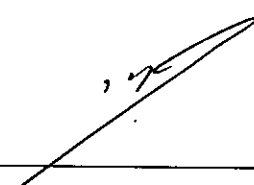
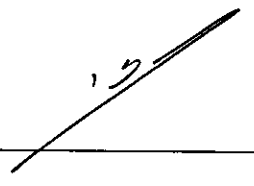
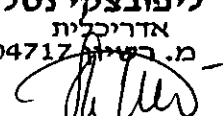
7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי

7.2 מימוש התכנית

תכנית זו תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
			028671758	נגר ניר	מגיש התכנית
	אין לנו התנגדות עקרונית להכניסה בתנאי שוני זהים בהתאמה עם רשויות התכנון המוסמכות. החלטתנו הינה לצרף תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליום התכנית או לכל בעל זני אשר התכנית כל עוד לא הוקמה השטח ונחשב מאזים בנינו, ואין התנגדותנו זו באה במקום הסכמה כל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מקומית. לענין הסכמת סטק מוצהר בזה כי אם נעשה או יעשה על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או יתור על זכותנו לבטל בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאזנו על פני זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכה אחרת העומדת לנו מזה הסכם כאמור ועפ"י כל דין שכן התפתחו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית. מנכ"ל משרד מקרקעי ישראל 25.9.08 מחוז הדרום אדריכלית מרכזת תכנון	ממ"י		בעל עניין בקרע	
			028671758	נגר ניר	חוכר
	ליפובצקי נטליה אדריכלית מ.ר. 104717 		312988298	ליפובצקי נטליה	עורך התכנית

9. רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
כללי		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽¹⁾		✓
		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		✓
		אם כן, פרט: _____		
		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		✓
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		✓
		• שמירת מקומות קדושים		✓
		• בתי קברות		✓
		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		✓
רדיוסי מגן		האם נבדקה התוכנית בבדיקה 'פרה-רולית' (מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון)?		
		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		✓
		האם בוצעה בבדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		✓
		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		✓
התאמה בין התשריט להוראות התוכנית		מספר התוכנית	✓	
	1.1	שם התוכנית	✓	
		מחוז	✓	
	1.4	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	✓	
	1.5	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	✓	
	1.8	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	✓	
	8.2	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	✓	
הוראות התוכנית		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי הנוהל (או נרשם "לא רלבנטי")?	✓	
מסמכי התוכנית	1.7	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	✓	
		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, חניה ותשתיות?	✓	
תשריט התוכנית	6.1, 6.2	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	✓	
	2.2.7	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע- זהה	✓	

⁽¹⁾ עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
	2.4.1	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת החדשה,	✓	
	2.4.2	קנה מידה, קו כחול)		
	2.3.2	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה	✓	
	2.3.3	הקרובה)		
	4.1	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה,	✓	
		כולל חתימה וחתימה.		
	4.3	קיום תשריט מצב מאושר	✓	
	4.4	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית	✓	
		התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר	✓	
		ומוצע (כל אחד בהתאמה)		
		הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט, רוזטות וכדומה)	✓	
		סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט	✓	
איחוד וחלוקה	1.8	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	✓	
	פרק 12	קיום טבלת הקצאה ואיזון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או : קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)	✓	
	פרק 14	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	✓	
טפסים נוספים	1.8	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	✓	

10. תצהירים

תצהיר עורך התכנית

אני החתום מטה - ליפובצקי נטליה, מס' תעודת זהות 312988298, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' 5/מק/2479 ששמה מגורים במגרש 101A שבו נווה זאב, באר שבע (להלן – "התכנית").
2. אני בעלת ידע וניסיון בעריכת תכניות. בעלת הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות מספר רשיון 104717.
3. אני ערכתי את התכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ
א. בובליק זא'נה - מודדת מוסמכת – תכנית מדידה
4. הנני אחראית להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות ותשריט) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
5. הנני מאשרת כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.
כמו כן, הנני מאשרת כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.
6. אני מצהירה כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

ליפובצקי נטליה
אדריכלית
מ. רשיון 104717

חתימת המצהיר

הצהרת המודד

מספר התכנית: ...
(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי
בתאריך 03.05.07 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

בובליק ז'אנה (ל"ה)
מודדת מטמנות.ר. 1110
054723455
חתימה

1110
מספר רשיון

בובליק ז'אנה
שם המודדת המוסמכת

נספח הליכים סטטוריים

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	שם מוסד התכנון המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	התוספת אינה חלה.		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	התוספת אינה חלה.		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	התוספת אינה חלה.		

אישור לפי סעיף 109 לחוק		
התוכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה
לא טעונה אישור השר	05.05.2008	