

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 32/134/03/5

מגורים במגרש 38 שכ' נווה נוי, באר שבע

מחוז	דרום
מרחב תכנון מקומי	באר שבע
סוג התכנית	תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>משרד הפנים מחוז דרום חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 אישור תכנית מס' 32/134/03/5 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 16/12/00 לאשר את התכנית מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית</p>	<p>לשכת התכנון המחוזית משרד הפנים-מחוז דרום 05.11.00 נתקבל</p>
---	--

<p>הודעה על אישור תכנית מס' 32/134/03/5 כורסמת בילקוט הגרסומים מס' 6173 מיום 16/12/00</p>	
---	--

--	--

דברי הסבר לתכנית מס' 32/134/03/5

תכנית זו כוללת מגרש מס' 38, המיועד לאזור מגורים א' לחלוקה מחדש ונמצא ברח' אטד 57, שכ' נווה-נוי, באר-שבע.

במגרש קיימים שני בתי מגורים דו קומתיים עם קיר משותף – מס' בתי 57/1, 57/2.

המגרש חולק לתאי שטח מס' 38A ו 38B.

לתא שטח מס' B38 תותר:

- הגדלת זכויות בניה למטרות עיקריות.
 - קביעת זכויות בניה למטרות שרות.
 - שינוי קווי בנין למגרש לפי בנייה קיימת.
- תא שטח מס' A38 נישאר ללא שינוי.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מגורים במגרש 38 שכי נווה נוי, באר שבע	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
32/134/03/5	מספר התוכנית	
0.965 ד'	שטח התכנית	1.2
מילוי תנאים למתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות
1	מספר מהדורה	
25.10.2010	תאריך עדכון	
תכנית מפורטת	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית היתרים או הרשאות	
ועדה מחוזית	סוג איחוד וחלוקה	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי	
ללא איחוד וחלוקה		
לא		

1.5 מקום התכנית

באר-שבע 179635 570950	מרחב תכנון מקומי קואורדינאטה X קואורדינאטה Y	נתונים כלליים	1.5.1
המגרש נמצא ברח' אטד, שכי נווה-נוי, ב"ש		תאור מקום	1.5.2
באר-שבע	רשות מקומית	רשויות מקומיות בתכנית	1.5.3
חלק מתחום הרשות	התייחסות לתחום הרשות		
באר-שבע	ישוב	כתובת שבה חלה התכנית	1.5.4
נווה-נוי	שכונה		
אטד	רחוב		
57/2	מספר בית		

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38019	לא מוסדר			

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
38019	38054

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר תכנית	מספר מגרש
13/134/03/5	38

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
13/134/03/5	שינוי	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר התוראות בתכנית 13/134/03/5 ממשיכות לחול.	3973	13.02.1992

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	הוועדה המחוזית	ליפובצקי נטליה	25.10.2010		13		מחייב	הוראות התכנית
	הוועדה המחוזית	ליפובצקי נטליה	25.10.2010	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

גוש/חלקה	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
גוש-38019			052-2966804	086278364	רח' אסד 57/2, שכ' נווה-ני, ב"ש				055687933	אוחיון ציון	

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	כעלים	חוכרים
	08-6264250		08-6264333	רח' התקווה 4, קריית הממשלה, ב"ש		ממי						
		052-2966804	086278364	רח' אסד 57/2, שכ' נווה-ני, ב"ש				055687933	אוחיון ציון			
				רח' אסד 57/1, שכ' נווה-ני, ב"ש				023039639	יהושע אברהם			

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	אדריכל
N_liparch@012.net.il	08-6235163	0544474557	08-6235163	שד' רגר 28, בנין רסקו 35, ב"ש			104717	312988298	לפוכצקי נטליה		אדריכל
Negev_medidot@walla.co.il	08-6441170	054-5237655	08-6441170	רח' שי עגנון 2/16, ב"ש		נגב מדידות	1100	311642979	בובליק ג'אנה	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

הגדלת שטח בניה לבית מגורים מס' 57/2 בתא שטח מס' B38 בשכ' נווה נוי, ב"ש.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. חלוקת מגרש מס' 38, המיועד לאזור מגורים א' ואזור מגורים ב' לחלוקה מחדש (בנה בתך) דו-משפחתי לתאי שטח 38A, 38B.
2. שינויים בתא שטח 38B ע"י:
 - הגדלת זכויות בניה למטרה עיקרית מ- 45% ל- 85% בשתי קומות.
 - קביעת זכויות בנייה למטרת שרות בהיקף של 23% (כולל סככת רכב בגודל 32 מ"ר).
 - שינוי בקווי בנין.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.965
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	130		40+	90	%	מגורים א'
	2		ללא שינוי	2	מס' יחיד	ומגורים ב'

* תוספת 40% מיועדת לתא שטח מס' 38B.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח

תאי שטח כפופים		תאי שטח		יעוד
	לא רלוונטי	A 38		איזור מגורים א'
	לא רלוונטי	B 38		איזור מגורים ב'
	לא רלוונטי	100		דרך

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		יעוד
אחוזים	מ"ר	אחוזים	מ"ר	
25.6	247	47.6	653	אזור מגורים א' (*) לחלוקה מחדש
22	212	52.4	506	
52.4	506	100.00	1159	דרכים
100.00	965			סה"כ

(*) יעוד שאינו לפי מבא"ת
הפרש השטחים בין מצב קיים למצב מוצע נובע מהחלטת הוועדה המחוזית מס' 450 מ-24.12.1990 שרוחב דרך מס' 16 יהיה 17 מ' במקום 14 מ'.

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'	
4.1.1	שימושים	
	מגורים	
4.1.2	הוראות	
א.	הוראות בינוי	<ul style="list-style-type: none"> לבית קיים חד-משפחתי עם קיר משותף בן 2 קומות בתא שטח מס' 38B תותר: <ul style="list-style-type: none"> הגדלת שטח בניה ע"י: <ul style="list-style-type: none"> בקומת קרקע - הרחבת מבנה בחזית קדמית ובניית סככה בחזית צדדית; <ul style="list-style-type: none"> בקומה א' - סגירת מרפסות. בניית מחסן בגודל עד 8 מ"ר בקו בנין 0.0 אחורי וצדדי. בניית סככה מעל החניה בגודל עד 32 מ"ר ללא קירות ודלתות. מיקום סככת רכב יהיה בחזית המגרש, בקווי בנין 0 - 0 ; 0 מ' קדמי וצדדי. שיפוע הקירווי וניקוזו יהיו לכיוון המגרש או לרחוב.
ב.	עיצוב אדריכלי	<ul style="list-style-type: none"> גימור התוספות יהיה מתואם לבית הקיים ובמידה ויהיה חיפוי יחופה הבית כולו. חומר גמר של תוספת – טיח או כל חומר עמיד (חיפוי אבן טבעית או מלאכותית, וכו' ...) או שילוב ביניהם. התכנית מאפשרת גמישות במיקום וגודל הפתחים. גג יהיה גג רעפים וניקוזו יהיה לכיוון המגרש.

4.2	מגורים א'	
4.2.1	שימושים	
	מגורים	
4.2.2	הוראות	
א.	הוראות בינוי	תא שטח מס' 38A נשאר ללא שינויים לפי תכנית התקפה מס' 13/134/03/5.
ב.	עיצוב אדריכלי	תא שטח מס' 38A נשאר ללא שינויים לפי תכנית התקפה מס' 13/134/03/5.

4.3	דרכים	
4.3.1	שימושים	
א.	דרך ציבורית	
4.3.2	הוראות	
א.	תוואי ורוחב הדרך לפי המסומן בתשריט.	

5. טבלת זכויות והוראות בניה

5.1 זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכנית (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (%)				מגורים א' מאורים א' A 38	מגורים ב' מאורים ב' B 38	יעוד		
	צדדי- ימני	צדדי- שמאלי	קדמי	מתחת לקובעת						מעל לקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לקובעת					מעל לקובעת	
												שרות	עיקרי				שרות	עיקרי
			-	2	9	לא רלוונטי	1	72	108	108	-	-	23 ^א	85	212	57/2	B 38	מגורים ב'
															247	57/1	A 38	מגורים א'

לפי תוכנית התקפה מס' 13/134/03/5

שטח שרות כולל: מחסן (8 מ"ר), מקלט (8 מ"ר) וסככת רכב (32 מ"ר).

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

- היתרי בניה יינתנו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.
- היתרי בנייה ינתנו לאחר הריסת המבנים שסומנו להריסה בתשריט.
- היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראל ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספות, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413 ומילוי אחד התנאים הבאים:
 - א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראל ת"י (2413 הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
 - ב. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה עפ"י תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).

6.2 היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספות השלישית לחוק.

6.3 חניה

- חניה לתא שטח מס' 38B תהיה בהתאם לתכנית המאושרת ותועבר לתחום תא שטח עם ביצוע הסדרת דרך מס' 16.
- חניה תתוכנן בתחום המגרש ועפ"י תקן חניה התקף בעת מתן היתרי בניה.

6.4 הנחיות כלליות לתשתית

- א. שרותים הנדסיים
 ביוב ניקוז ואספקת מים יתוכננו ויבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס העיר באר-שבע. יחול איסור בניה מעל לקווי תשתית, וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י הבונה ועל חשבונו, בתאום עם הרשויות המוסמכות.
- ב. חשמל
 לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה :

סוג קו חשמל	מרחק מתיל קיצוני	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 בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק הקטן מ 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל - מחוז דרום.

6.5 פיקוד העורף

תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

6.6 חלוקה ורישום

חלוקת המגרשים תעשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

6.7 הפקעות לצרכי ציבור

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965, יופקעו על ידי הוועדה 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 התכנית


7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי

7.2 מימוש התכנית

תכנית זו תבוצע תוך 7 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך:	חתימה:	שם:	מגיש התוכנית
		אוחיון ציון	
מספר זהות:	תאגיד/שם רשות מקומית:		
055687933			

תאריך:	חתימה:	שם:	עורך התוכנית
25.10.10	ליפובצקי נטליה 10471	ליפובצקי נטליה	
מספר זהות:	תאגיד:		
312988298			

תאריך:	חתימה:	שם:	בעל	בעל עניין בקרקע
		מנהל מקרקעי ישראל		
מספר תאגיד:	תאגיד:		חוכרים	
	מנהל מקרקעי ישראל			
תאריך:	חתימה:	שם:		
		אוחיון ציון		
מספר זהות:	תאגיד:			
055687933				
תאריך:	חתימה:	שם:		
		יהושע אברהם		
מספר זהות:	תאגיד:			
023039639				