

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התכנית

תוכנית מס' 40/134/03/5

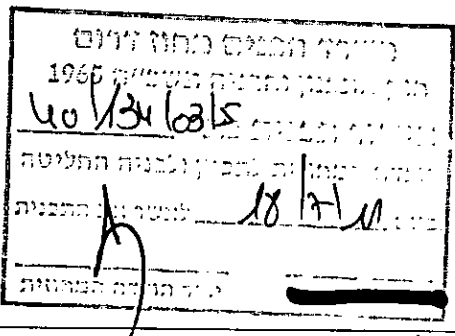
שינויים במגרשים מס' 170, א 170 ברח' שיטה,
שכונה נווה נוי, באר שבע

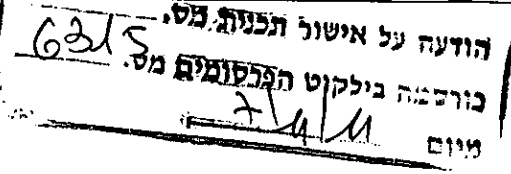
מחוז	דרום
מרחב תכנון מקומי	באר שבע
סוג התכנית	תכנית מפורטת

לשירות התכנון והבניה
משרד הבניה והתכנון
17 08 2011
ברוך קובל

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

	
---	--

	
---	--

--	--

דברי הסבר לתכנית

תוכנית זו כוללת שני מגרשים מס' 170, א170 המיועדים לפי תב"ע מס' 3/134/03/5 לאזור מגורים א' ונמצאים ברח' שיטה, שכ' נווה נוי, ב"ש.
התכנית המוצעת יוצרת מסגרת תכנונית להקמת 4 מגרשים (תאי שטח מס' 100, 101, 102 ו-103) המיועדים למגורים א' ונותנת זכויות ומגבלות בנייה.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שמויים במגרשים מס' 170, א 170 ברח' שיטה, שכונה נווה נוי, באר שבע 40/134/03/5	שם התוכנית מספר התוכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
2.100 ד'		שטח התכנית	1.2
מילוי תנאים למתן תוקף 2	שלב מספר מהדורה בשלב	מהדורות	1.3
25.7.2011	תאריך עדכון המהדורה		
תכנית מפורטת	סוג התכנית	סיווג התכנית	1.4
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת		
ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית		
לא רלוונטי	לפי סעיף בחוק		
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות. ללא איחוד וחלוקה	היתרים או הרשאות סוג איחוד וחלוקה		
לא	האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי		

1.5 מקום התכנית

באר-שבע	מרחב תכנון מקומי	נתונים כלליים	1.5.1
180050	קואורדינאטה X		
571475	קואורדינאטה Y		
שטח התכנית נמצא בשכ' נווה נוי, ברח' השיטה, באר-שבע.		תיאור מקום	1.5.2
באר-שבע	רשות מקומית	רשויות מקומיות בתכנית	1.5.3
חלק מתחום הרשות	התייחסות לתחום הרשות		
באר-שבע באר-שבע נווה נוי שיטה	נפה ישוב שכונה רחוב מספר בית	כתובת שבה חלה התכנית	1.5.4

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38010	מוסדר	חלק מהגוש	1	313, 2
38007	מוסדר			2

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
38010	38010
38007	38007

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תכנית	מספר מגרש
3/134/03/5	170 א, 170

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

1.6 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.	2464	31.08.1978
13/134/03/5	כפיפות	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות 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	25.7.2011		13		מחייב	הוראות התכנית
	הוועדה המחוזית	ליפובצקי נטליה	25.7.2011	1		1:250	מחייב	תשריט התכנית
	הוועדה המחוזית	ליפובצקי נטליה	25.7.2011	1		1:100	מנחה	נספח בינוי ופיתוח
	הוועדה המחוזית	ליפובצקי נטליה	25.7.2011	1		1:250	מנחה	נספח חניה

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים 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 התוכנית

גוש / חלקה לא רלוונטי	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם זהות	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		08-6234907	054-2023144		רח' שיטה 2, נווה נו', ב"ש					056181670			זטלאוי יעקב

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים	חוכר
	08-6264250		08-6264333	רח' התקווה 4, קריית הממשלה, ב"ש		ממי						
	08-6234907	054-2023144		רח' שיטה 2, נווה נו', ב"ש			056181670		זטלאוי יעקב			

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם זהות	מספר רישון	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מורד
N_liparch@012.net.il	08-6235163	0544474557	08-6235163	שד' גר 28, בנין רסקו 38, ב"ש			312988298	104717	ליפובצקי נטליה	אדריכל	אדריכל
azutar@netvision.net.il	08-6497574		08-6499959	מרכז הנגב 19, ב"ש		א.א.א. אזור בע"מ	67728584	406	אזוט ארמנד	מורד מוסמד	מורד

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהיה 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

יצירת מסגרת תכנונית להקמת 4 יחידות דיור באזור מגורים א' ע"י ביטול מעבר פרטי וקביעת זכויות, הנחיות ומגבלות בניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. ביטול מעבר פרטי.
2. קביעת 4 תאי שטח עבור 4 יחידות דיור – 2 קוטג'ים עם קיר משותף.
3. קביעת זכויות בניה בהיקף של 65% שטחים עיקריים ו – 47 מ"ר שטחי שרות לכל תא שטח.
4. קביעת קווי בנין.
5. קביעת מבנים להריסה.
6. קביעת הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי.
7. קביעת תנאים להוצאת היתרי בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	2.100
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		860	466 +	394	מ"ר	מגורים א'
		4	+2	2	מס' יחיד	

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח

תאי שטח כפופים		תאי שטח		יעוד
	לא רלוונטי		100,101,102,103	מגורים א'
	לא רלוונטי		200	דרכים

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של שתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההודאות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד	אחוזים	מ"ר	יעוד
63.00	1323	מגורים א'	55.88	984	אזור מגורים א' (*)
37.00	777	דרכים	44.12	777	דרכים
100.00	2100	סה"כ	100.00	1761	סה"כ

(*) יעוד שאינו לפי מבא"ת.
 הערה: הפרש השטחים בין מצב קיים למצב מוצע נובע מהבדל בין מדידה גרפית למדידה אנליטית.

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א.	<p>הוראות בינוי</p> <p>בתאי שטח מסי 100, 101, 102 ו 103 תותר:</p> <ul style="list-style-type: none"> • הקמת בית מגורים חד-משפחתי בן שתי קומות עם קיר משותף. בנייתם של הבתים תהיה בו זמנית. לא תותר בניית חצי מהדו. • הקמת מחסן כחלק בלתי נפרד מהבית בשטח מרבי של 8.0 מ"ר. • בניית סככה מעל שתי החניות בגודל 30.0 מ"ר (3.0 x 10.0 מ'). החניה האחורית יכולה להיות בנויה כחלק בלתי נפרד מהבית, עשויה מחומרי הבניין. החניה הקדמית תקורה בקירוי קל, ללא קירות ודלתות. מיקום סככת רכב יהיה בחזית המגרש, בקווי בנין-0; 0 מ' קדמי וצדדי.
ב.	<p>עיצוב אדריכלי</p> <ul style="list-style-type: none"> • תכנון ועיצוב הבתים יהיה אחיד עבור כל הבתים או לפחות עבור כל זוג בתים דו-משפחתיים. • חומר גמר של הבתים - טיח או כל חומר עמיד (חיפוי אבן טבעית או מלאכותית, וכו'...) או שילוב ביניהם. • גג יהיה גג רעפים או גג בטון שטוח או שילוב ביניהם וניקוזו יהיה לכיוון המגרש. • חומרי הגמר וצורת הגגות יהיו אחידים לכל 4 יחידות הדיור. • עיצוב וחומרי גמר יהיו לשביעת רצון של מהנדס העיר.

4.2	דרכים
4.2.1	שימושים
	תנועת כלי רכב, מדרכות להולכי רגל, נטיעות, העברת תשתיות.
4.1.2	הוראות
	תוואי ורוחב הדרך לפי המסומן בתשריט.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - במצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%)	צמיפות (יח"ד)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים			גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
	ציד- שמאלי	ציד- ימני	קדמי	מתחת לבנייה						מעל לבנייה	שטחי בניה	שטחי שירות				שטחי שירות
כמסומן בתשריט	-	-	-	2	9	55	לא רלוונטי	1	79.11	+ 65% מ"ר	-	47 מ"ר ⁽¹⁾	47 מ"ר	65%	333	100
	-	-	-	2	9	55	לא רלוונטי	1	78.91	+ 65% מ"ר	-	47 מ"ר ⁽¹⁾	47 מ"ר	65%	338	101
	-	-	-	2	9	55	לא רלוונטי	1	79.16	+ 65% מ"ר	-	47 מ"ר ⁽¹⁾	47 מ"ר	65%	332	102
	-	-	-	2	9	55	לא רלוונטי	1	79.69	+ 65% מ"ר	-	47 מ"ר ⁽¹⁾	47 מ"ר	65%	320	103

⁽¹⁾ שטח שירות כולל: מחסן (עד 8 מ"ר), ממ"ד (9 מ"ר נטו), חניה מקורה (30 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 בניה יינתנו לאחר הריסה בפועל של בניה המסומנת להריסה בתשריט.
- במקרה של בנייה קבלנית בכל המגרשים תוגש תכנית בינוי.

6.2 היטל השבחה

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

6.3 חניה

חניה תתוכנן בתחום המגרש ועפ"י תקן התקף בעת מתן היתרי בניה.

6.4 הוראות בנושא עתיקות

כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח – 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.

6.5 הנחיות כלליות לתשתית**א. שרותים הנדסיים**

ביוב, ניקוז, אספקת מים, תקשורת וכד' יתוכננו ויבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס העיר באר-שבע. יחול אישור 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 - מתוז דרום.

6.6 פיקוד העורף

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

6.7 חלוקה ורישום

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

6.8 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 התכנית

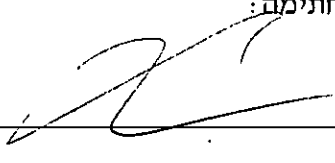
7.1 שלבי ביצוע

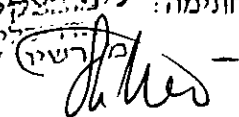
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי


7.2 מימוש התכנית

תכנית זו תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך: מספר זהות: 056181670	חתימה: 	שם: זטלאוי יעקב	מגיש התוכנית
		תאגיד/שם רשות מקומית:	

תאריך: 11.08.11 מספר זהות: 312988298	חתימה: ליפובצקי נטליה משרד רישוי 104717 	שם: ליפובצקי נטליה	עורך התוכנית
		תאגיד:	

תאריך: מספר תאגיד: תאריך: מספר זהות: 056181670	חתימה: 	שם: זטלאוי יעקב	בעל בעל עניין בקרקע
		תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל	
		שם: מנהל מקרקעי ישראל	חוכר
		תאגיד:	