

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 5/מק/2575

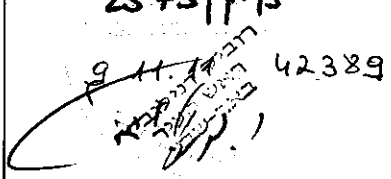
מגורים במגרש 531
שכונת נווה זאב, פלח 7, באר-שבע.

מחוז: דרום

מרחב תכנון מקומי: באר-שבע

סוג תוכנית: תכנית מפורטת לפי סעיף 62 א (א), (4), (5), (9) תיקון 43 לחוק התכנון והבנייה.

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>2575/מ/5</p> <p>9.11.11</p> <p>42389</p> 	

דברי הסבר לתוכנית

התוכנית מתירה אפשרות לבניית קוטג'ים בודדים אוחד-משפחתיים עם קיר משותף במגרש 531, שינוי חלוקת שטחי הבנייה ע"י העברת שטחי שירות ממתחת לפני הקרקע אל מעל הקרקע, שינויים בהוראות בינוי, שינוי קוי בנין והגדלת תכסית קרקע.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1.1 זיהוי וסיווג התוכנית

מגורים במגרש 531. שכונת נווה זאב, פלח 7, באר-שבע.

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית

יפורסם
ברשומות

2575/מק/5

מספר התוכנית

4,310 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

- מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1

מספר מהדורה
בשלב

25/05/11

תאריך עדכון
המהדורה

- תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

- האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

62 א(א) סעיף קטן (4), (5), (9) תיקון 43 לחוק התכנון והבנייה.

לפי סעיף בחוק

- תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

- ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד
וחלוקה

- האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	באר-שבע
		קואורדינטה X	177250
		קואורדינטה Y	571300
1.5.2	תיאור מקום	שכונת נווה זאב, פלח 7 – בבאר שבע	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	באר-שבע
		התייחסות לתחום הרשות	• חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב	באר-שבע
		שכונה	שכונת נווה זאב, פלח 7
		רחוב	רח' צוקית
		מספר בית	18

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38265	• מוסדר	• חלק מהגוש	130	133

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
38265	לי"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
198/במ/5	לי"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל.ר.

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
198/במ/5	• שינוי וכפיפות	תוכנית זו משנה רק המפורט בתוכנית זו ובכל יתר הוראות בתוכנית מס' 5/במ/198 ממשיכות לחול.	4942	10/12/2000
2404/מק/5	• כפיפות	יחס זה מבטא מצב בו על תכנית זו ימשיכו לחול כל הוראות מתכנית קודמת החלה על תחום התכנית.		17/4/2007
2379/מק/5	• כפיפות	חס זה מבטא מצב בו על תכנית זו ימשיכו לחול כל הוראות מתכנית קודמת החלה על תחום התכנית.	5683	24/06/2007

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	עורך התוכנית	מספר תאריך עריכת המסמך	מספר תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מקומית	ורה ברוכיס	ורה ברוכיס	25/05/11	25/05/11	1	11	ל.ר.	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מקומית	ורה ברוכיס	ורה ברוכיס	25/05/11	25/05/11	1	1:500	ל.ר.	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מקומית	ורה ברוכיס	ורה ברוכיס	25/05/11	25/05/11	1	1:250	ל.ר.	ומיקום מחצלות	נספח בינוי מנחה

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמיים 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש/ חלקה(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	רח' רמבים 2, באר-שבע	מס' תאגיד	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	מספר רישיון	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	מקצוע / תואר
		08-6237745		08-6235865	כתובת		54-016824-2	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	רישיון	מספר רישיון	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	מקצוע / תואר

1.8.2 יזם בפועל - ל.ר.

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	מספר רישיון	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	מקצוע / תואר

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	מספר רישיון	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	מקצוע / תואר
	08-6264250		08-6264333	רח' התקווה 4, באר-שבע		מנהל מקרקעי ישראל											
	08-6237745		08-6235865	רח' רמבים 2, באר-שבע	54-016824-2	אחים אום שותפות רשומה											

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	מספר רישיון	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	מקצוע / תואר
	08-6490943		08-64490730	שד' שג"ר 31/701, ב"ש	511893323	T.A. כחן בע"מ			69484	69484		309283158	309283158	ורה ברוכיס	ורה ברוכיס		עורך ראשי
	08-6236255		086286074	בית בלטק, ת.ד. 1456, ב"ש		"מגה" מדידות בע"מ			826	826		307164806	307164806	צ'רניאק	צ'רניאק		מודד

1.9 הגדרות בתוכנית

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

מונח	הגדרת מונח
ל.ר.	

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

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התוכנית

התוכנית מתירה אפשרות לבניית קוטג'ים בודדים וחד-משפחתיים עם קיר משותף במגרש 531, שינוי קוי בנין, העברת שטחי שירות ממתחת לפני הקרקע אל מעל הקרקע והגדלת תכסית שטח.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

שינויים בהוראות בנייה לתכניות מס 5/במ/198, 5/מק/2404, 5/מק/2379 במגרש 531 באזור מגורים א' המיועד לבניית 15 יחידות דיור קוטג'יים טוריים על ידי:

1. שינוי הוראות בדבר בינוי לפי סעיף 62 א (א) (5) בנושאים הבאים:
 - בניית קוטג'ים בודדים או חד-משפחתיים עם קיר משותף במקום קוטג'יים טוריים.
 - שינוי מרווחים מינימאליים בין המבנים.
 - שינוי הוראות עיצוב לסככות רכב, גדרות בחזיתות המגרש ובין יחידות הדיור.
2. שינוי קווי בניין למבני מגורים ולקורות בטון עם תמיכה המהווים חלק בלתי נפרד מהקונסטרוקציה והעיצוב האדריכלי של הבתים, לפי סעיף 62 א (א) (4).
3. הגדלת תכסית הקרקע המרבית, לפי סעיף 62 א (א) (9).
4. העברת שטחי שירות ממתחת לקרקע אל מעל הקרקע לצורך הרחבת הממ"דים עד לגודל תיקני וקירוי שני מקומות חנייה, לפי סעיף 62 א (א) (9).

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	4.310
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		2,400	0	2,400	מ"ר	מגורים א'
		15	0	15	מס' יח"ד	

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
	מ"ר	351	מגורים א'
		601	דרך משולבת

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	
אחוזים	מ"ר	מ"ר	יעוד
80.2%	3,458	3,458	מגורים א'
19.8%	852	852	דרך משולבת
100%	4,310	4,310	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
א.	כל השימושים יהיו בהתאם לתכניות מס' 5/מק/2404, 5/במ/198, 5/מק/2379.
4.1.2	הוראות
א.	תותר בניית קוטג'ים בודדים או חד-משפחתיים עם קיר משותף במקום בנייה טורית.
ב.	תותר לבניית קורות מבטון עם תמיכה המהווים חלק בילתי נפרד מהקונסטרוקציה, קוי בנין יהיו כמסומן בתשריט. לא יבנו מצללות נוספות באף שטח אחר במגרש.
ג.	לא יותר בניית מחסן נפרד מהבית, בשטח המגרשים. המחסנים יבנו כחלק בלתי נפרד מהמבנה העיקרי בקוי בניין המותרים ומחומרי הגמר של הבניין.
ד.	מרווחים מינימאליים בין המבנים יהיו לפי נספח בינוי ופיתוח. במקום מרווח 0.0 בין המבנים יהיה מרווח מזערי של 5.4 מ'.
ה.	סככות רכב יהיו לפי פרט המופיע בנספח בינוי. יותר קירוי של שני מקומות חנייה הממוקמים אחד אחרי השני בלבד. תותר בניית שער כניסה לחנייה. סככות חנייה ושער הכניסה יהיו בהתאם לפרט המופיע בנספח הבינוי.
ו.	גדרות בחזיתות המגרש ובין יחידות הדיור יהיו לפי פרטים בנספח הבינוי.

4.2	דרך משולבת
4.2.1	שימושים
	כל השימושים יהיו בהתאם לתכניות מס' 5/מק/2404, 5/במ/198, 5/מק/2379.
4.2.2	הוראות
	כל ההוראות יהיו בהתאם לתכניות מס' 5/מק/2404, 5/במ/198, 5/מק/2379.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית משטח תא השטח **	צפיפות ציפוף (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צדדי- שמאלי	צדדי- ימני	קדמי	קדמי							מעל לכניסה לקובעות	מתחת לכניסה לקובעות			
			1	2	9.0	60%	4.34	15	117.12	4050	750	900	3458	531	מגורים א'
	לפי המסומן בתשריט														

* מתוכנס 30 מ"ר לכל יח"ד עבור 2 חניות בקירווי קל + מחסן עד 8 מ"ר (נחלק בלתי נפרד מהמבנה העיקרי בקוי בנין המותרים ומחומרי הגמר של הבניין) + ממ"ד עד גודל תיקני.

** כולל סככות חניה.

5.1 טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות מירבית	תכנית שטח מירבית במ"ר ***	סה"כ עיקרי + שירות	היקפי בניה מירביים במגרש במ"ר		מסות עיקריות	מס' יח"ד למגרש	שטח מגרש מזערי במ"ר	מס' מגרש	אזור
	צדדי	קדמי				מעל לקרקע **	מתחת לקרקע					
			+2 מרתף	2025	4050	525	1125	-	15	3375	531	מגורים א'

** מתוכנס 15 מ"ר לכל יח"ד עבור חניה בקירווי קל

*** כולל סככות חניה

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

6.1.1 היתרי בנייה יינתנו ע"י הוועדה המקומית על פי תכנית זו ועל פי תכניות מס' 5/מק/2404, 5/במ/198, 5/מק/2379.

6.2 היטל השבחה.

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

6.3 חניה.

החניה תהיה בתחום המגרש ולפי תקן החניה של תכנית מתאר באר-שבע התקף בעת מתן היתר הבניה.

6.4 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 התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ל"ך	ל"ך	

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו יהא 5 שנים מיום אישורה

8. חתימות

תאריך: 25/05/11 אחים אום שותפות רשומה מספר תאגיד: 2-016824-54 רמב"ם 2 ב"ש, טל: 08-6288075	חתימה:	שם: אלי סוויסה	מגיש התוכנית
מספר תאגיד:	חתימה:	תאגיד/שם רשות מקומית:	
תאריך: 25/05/11	חתימה:	שם: ברוכיס ורה	עורך התוכנית
מספר תאגיד:	חתימה:	תאגיד:	
תאריך:	חתימה:	שם:	יזם בפועל
מספר תאגיד:	חתימה:	תאגיד:	
תאריך:	חתימה:	שם: מנהל מקרקעי ישראל	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:	חתימה:	תאגיד:	
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:	חתימה:	תאגיד:	
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:	חתימה:	תאגיד:	