

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

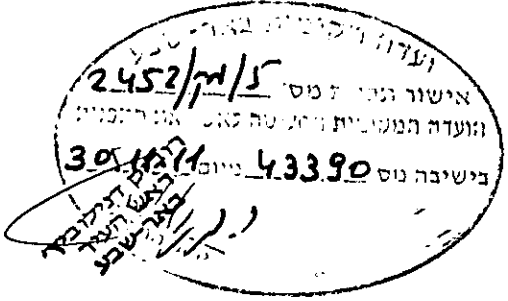
הוראות התכנית

תכנית מס' 5/מק/2452

מגורים במגרש מס' 272 בשכ' נווה נוי, ב"ש

מחוז	דרום
מרחב תכנון מקומי	באר שבע
סוג התכנית	תכנית מפורטת לפי סעיף 62א (א) (4)

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
	

דברי הסבר לתכנית מס' 5/מק/2452

תכנית זו כוללת מגרש מס' 272, המיועד לאזור מגורים א' ונמצא ברח' אטד,
שכ' נווה נוי, באר-שבע.
מגיש התכנית מבקש לשנות קוו בנין צדדי במגרש לצורך התאמה למבנה הקיים
בשטח ללא הגדלת זכויות הבניה.
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62 א' (א) (4) לחוק התכנון והבניה.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התוכנית	מגורים במגרשים מס' 272 שכ' נווה נוי, באר שבע
1.1		
שטח התכנית	מספר התוכנית	2452/מק/5
1.2		0.564 ד'
מהדורות	שלב	מילוי תנאים למתן תוקף
1.3		1
סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
1.4		
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית לפי סעיף בחוק	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית לפי סעיף בחוק	כן ועדה מקומית 62א (א) (4)
היתרים או הרשאות סוג איחוד וחלוקה	היתרים או הרשאות סוג איחוד וחלוקה	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות. ללא איחוד וחלוקה
האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי	האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי	לא

1.5 מקום התכנית

נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	באר-שבע
1.5.1		
	קואורדינאטות X	180080
	קואורדינאטות Y	570960
תאור מקום	המגרש נמצא ברח' אטד, שכ' נווה נוי, באר-שבע	
1.5.2		
רשויות מקומיות בתכנית	רשות מקומית	באר-שבע
1.5.3		
כתובת שבה חלה התכנית	התייחסות לתחום הרשות ישוב	חלק מתחום הרשות באר-שבע
1.5.4		
	שכונה רחוב מספר בית	נווה נוי אטד 6

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38010	מוסדר	חלק מהגוש	200	318

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר תכנית	מספר מגרש
3/134/03/5	272

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.	2464	31.8.1978

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	הוועדה המקומית	ליפובצקי נטליה	24.1.2010		12		מחייב	הוראות התכנית
	הוועדה המקומית	ליפובצקי נטליה	24.1.2010	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 עצום 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 מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
גוש-38010-200 חלקה-200			050-5513116		אסד 6, ב"ש		רשות מקומית	073634537	אברהם יפה	

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	08-6264250		08-6264333	רח' התקווה 4, קריית הממשלה, ב"ש		ממ"ר			
		050-5513116		אסד 6, ב"ש			073634537	אברהם יפה	חוכר

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
N_liparch@012.net.il	08-6235163	054-4474557	08-6235163	שדי רגר 28, בנין רסקו 38, ב"ש			312988298	ליפובצקי נטליה	אדריכל
medidot_negev@walla.co.il	08-6441170	054-5237655	08-6441170	רח' סנהדרין 98/37, ב"ש			311642979	בובליק גאנח	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
מגורים א'	מגורים עם שטח בניה עד- 100%

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

שינוי קו בנין צדדי במגרש מגורים לפי הבניה הקיימת.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי בקוו בנין צדדי במגרש מס' 272 חד משפחתי עם קיר משותף באזור מגורים א' (בנה בתד) מ- 3 ל- 2 מ' לפי סעיף 62 א' (א) (4) לחוק התכנון והבניה.

2.3 נתונים כמותיים בתכנית

סה"כ שטח התוכנית - דונם 0.564

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	40		ללא שינוי	40	%	מגורים א'
	1		ללא שינוי	1	מס' יח"ד	

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
	לא רלוונטי	272	מגורים א'
	לא רלוונטי	100	דרך מאושרת

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	אחוזים	מ"ר
82.45	465	82.48	466
17.55	99	17.52	99
100.00	564	100.00	565
		←	
		יעוד	
		אזור מגורים א' (*)	
		דרכים	
		סה"כ	

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

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	כל התכליות והשימושים לפי תכנית מס' 3/134/03/5.
4.1.2	הוראות
	<ul style="list-style-type: none"> • כל ההוראות לפי תכנית מס' 3/134/03/5. • לא יהיו פתחים במבנה בקו בניין 2.00 מ' לכיוון המגרש השכן למעט חלון של ממייד. • הגדרות ייבנו ע"פ הנחיות עיריית באר שבע גובה הגדרות לא יעלה על 1.80 מ'.

4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	כל התכליות והשימושים לפי תכנית מס' 3/134/03/5.
4.2.2	הוראות
	כל ההוראות לפי תכנית מס' 3/134/03/5.

5. זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

צדדי- שמאלי	צדדי- ימני	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צמימות (יח"ד) לדונם (נטו)	מספר יח"ד	תכנית (%) משטח הא (השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה (%)		שטח שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	מעל לכניסה הקובעת	גודל מגרש/ מזערי/ מרבני (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
		מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי שרות																
כמסומן בתשריט		ללא שינוי לפי תכנית מס' 3/134/03/5																			
																		465	272	מגורים א'	

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתר בניה

היתרי בניה יוצאו ע"י הועדה המקומית בהתאם להוראות תכנית זאת לאחר אישורה ובכפוף להוראות של תכנית מפורטת מס' 3/134/03/5.

6.2 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.

6.3 חניה

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

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 3 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך:	חתימה:	שם:	מגיש התוכנית
	יפה	אברהם יפה	
מספר זהות:	תאגיד/שם רשות מקומית:		
073634537			

תאריך:	חתימה:	שם:	עורך התוכנית
	ליפובצקי נטליה	ליפובצקי נטליה	
מספר הזות:	תאגיד:		
312988298			

תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
	מנהל מקרקעי ישראל	מנהל מקרקעי ישראל	
מספר תאגיד:	תאגיד:		
	מנהל מקרקעי ישראל		
תאריך:	חתימה:	שם:	חוכר
	יפה	אברהם יפה	
מספר זהות:	תאגיד:		
073634537			

הודעה להגבת עקרונות להכנת כתובת שנו תהיה
 מיועדת על רשויות התכנון המוסמכות.
 החלטתו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי לתקנה
 כל זכות ליום החכירה או לכל בעל ענין אחר בשטח
 החכירה על עוד לא הוקמה השטח ונחתם עמנו הסכם
 המאגים בנינו, וציון החלטתנו זו כאח במקום הסמכה כל
 בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל ישות מוסמכת, לפי
 למען הפר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או יעשה על
 ידנו הסכם בגין השטח הכליל בחכירה, אין בהחלטתנו
 על החכירה הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או
 יתור על זכותנו לבטל בגלל הפרתו ע"י מי שרכש
 אחרת העומדת לנו, ו/או על כל זכות
 אחרת העומדת לנו, ו/או על כל זכות
 שכן החלטתנו נכונה ונכונה ונכונה ונכונה.
 מנהל מקרקעי ישראל
 מחוז הדרום