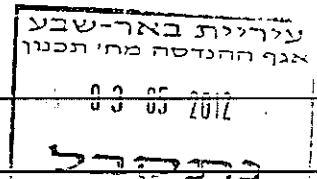


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965



הוראות התוכנית

תוכנית מס' 5/מק/2594

שם תוכנית: מגורים במגרש מס' 198, ברח' יסעור 26, שכונה נווה זאב, פלח 7, ב"ש

מחוז: דרום

מרחב תכנון מקומי: באר-שבע

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה

דברי הסבר לתוכנית

תכנית זו כוללת תא שטח (מגרש) מס' 198, המיועד לאזור מגורים א' ונמצאת ברח' יסעור 26, שכונת נווה זאב, פלח 7 באר-שבע. התכנית המוצעת מאפשרת ניצול כל זכויות הבנייה בקומת קרקע, הגדלת תכסית קרקע, שינויים בקווי הבניין.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1.1 זיהוי וסיווג התוכנית

מגורים במגרש מס' 198, ברח' יסעור 26, שכונה נווה זאב, פלח 7, ב"ש	שם התוכנית	שם התוכנית ומספר התוכנית	1.1	יפורסם ברשומות
2594/מק/5	מספר התוכנית			
0.716 דונם		שטח התוכנית	1.2	
<ul style="list-style-type: none"> • מילוי תנאים למתן תוקף 	שלב	מהדורות	1.3	
1	מספר מהדורה בשלב			
28/02/12	תאריך עדכון המהדורה			
<ul style="list-style-type: none"> • תוכנית מפורטת 	סוג התוכנית	סיווג התוכנית	1.4	יפורסם ברשומות
<ul style="list-style-type: none"> • כן • ועדה מקומית 	<p>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף בחוק</p>			
<p>62 א(א) סעיף קטן (4), (5), (9) תיקון 43 לחוק התכנון והבנייה.</p> <ul style="list-style-type: none"> • תוכנית שממנה ניתן להוציא היתרים או הרשאות. 	היתרים או הרשאות			
<ul style="list-style-type: none"> • ללא איחוד וחלוקה. 	סוג איחוד וחלוקה			
<ul style="list-style-type: none"> • לא 	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי			

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	באר-שבע
		קואורדינטה X	177650
		קואורדינטה Y	570850
1.5.2	תיאור מקום	שכונת נווה זאב, פלח 7 – בבאר שבע	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	באר-שבע
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	התייחסות לתחום הרשות	• חלק מתחום הרשות
		יישוב	באר-שבע
		שכונה	שכונת נווה זאב, פלח 7
		רחוב	יסעור
		מספר בית	26

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38266	• מוסדר	• חלק מהגוש	43	98

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
38266	ל.ר.

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
198/במ/5	ל.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' 198/במ/5 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	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	וועדה מקומית	ורה ברוכיס	28/02/12	1	11	ל.ר.	מחייב	הוראות התוכנית
	וועדה מקומית	ורה ברוכיס	28/02/12	1	1	ל.ר. 1:250	מחייב	תשריט התוכנית

כל מסמכי התוכנית 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 עמם 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	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה / תואר
			0526858872				רשות מקומית		054938758	איריס אמסלם

1.8.2 יזם בפועל - ל.ר.									
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה / תואר

1.8.3 בעלי עניין בקרקע									
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה / תואר
	08-6264250		08-6264333	רח' התקווה 4, באר-שבע		מנהל מקרקעי ישראל			
		0526858872					054938758		איריס אמסלם

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה / תואר
	08-6490943		08-64490730	שד' שז"ר 31/701, ב"ש	511893323	א.ד. כהן בע"מ	69484	309283158	ורה ברוכיס
	086497574		086499959	מרכז הנגב 18, ב"ש		ל"ר	406	67728584	אורט ארמונד

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"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

ניצול של כל הזכויות בנייה בקומה אחת, שינויים בקווי הבניין, הגדלת תכסית במגרש מגורים מס' 198.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

שינוי לתכניות מס 5/במ/198, 5/מק/2404, 5/מק/2379 במגרש 198 חד-משפחתי בודד באזור מגורים א' (בנה בתך) על ידי:

1. העברתן של כל זכויות הבנייה מקומה א' לקומת הקרקע, לפי סעיף 62 א (א) (9).
2. הגדלת תכסית קרקע מרבית מ-29% ל-39.5%, לפי סעיף 62 א (א) (9).
3. שינוי הוראות בדבר בינוי לניצול של כל זכויות הבנייה בקומה אחת לפי סעיף 62 א (א) (5).
4. שינוי קווי בניין עבור הבית, קורות בטון עם תמיכה ובריכת השחייה, לפי סעיף 62 א (א) (4).

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.716
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	200		0	200	מ"ר	מגורים א'
	1		0	1	מס' יחיד	

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
		198	מגורים א'
	ל"ר	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	אחוזים	מ"ר
88.1%	632	88.1%	632
11.9%	84	11.9%	84
100%	716	100%	716
	יעוד		יעוד
	מגורים א'		מגורים א'
	דרך משולבת		דרך משולבת
	סה"כ		סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: 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 ניצול כל זכויות הבנייה בקומת קרקע.
ב.	תותר לבניית קורות מבטון עם תמיכה המהווים חלק בילתי נפרד מהקונסטרוקציה, קוי בנין יהיו כמסומן בתשריט.
ג.	קווי הבניין יהיו כמסומן בתשריט.
ד.	לא יהיו הקלות מקווי הבניין המוצעים.

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

מגורים א'	שטח מש' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר				מספר יח"ד	מספר מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים * (%)	מספר ציפיות לדונם (נטו)	תכנית מ"ר - תכנית	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות	קווי בנין (מטר)		יעוד
			מטח לכניסה	הקובעת	שטח עיקרי	מתחת לכניסה								הקובעת	שטח עיקרי	
מגורים א'	198	632	35	200	75	310	49%	1	1.58	235	גג שטוח - 4.5 גג רעפים - 6.5	1	1	לפי המסומן בתשריט	יעוד	

* שטחי השירות העל קרקעיים מיועדים לחניה מקורה, אחסנה, מרחב מוגן ובלטות ארכיטקטוניות.
הערה: המרתף יהיה בגבולות קוי הבניין לפי המסומן בתשריט.

5.1 טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

צדדי	קדמי	מס' קומות מירבי	תכנית שטח מירבית * (מ"ר)	צפיפות לדונם (נטו)	גג רעפים: 8 גג רעפים: 9 קומה אחת: גג שטוח: 5 גג רעפים: 6.5 מרתף + 2	היקפי בניה מירביים במגרש במ"ר		מספר יח"ד	שטח מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' מגרש	אזור
						מטרות עיקריות	מטרות שירות				
3	5	2	185	35	310 לבנין בן 2 קומות	מטח עיקריות	מטרות שירות	1	632	198	מגורים א' חד משפחתי
						מטח עיקריות	מטרות שירות				

* מתוכם 15 מ"ר עבור חניה בקירוי קל.

** שטח עיקרי של מבנה בן קומה אחת יהיה עד 160 מ"ר. התכנית תהיה 195 מ"ר.

*** היעוד אינו לפי מבא"ת.

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 לתכניות מס' 5/מק/2404, 5/במ/198, 5/מק/2379.

6.1.2 היתרי הבנייה עבור בריכת השחייה יינתנו לפי הנחיות משרד הבריאות.

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 ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור – יפעלו הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

7. ביצוע התוכנית**7.1. שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ל"ר	ל"ר	

7.2. מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו יהא 5 שנים מיום אישורה

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם: אמסלם איריס	חתימה:	תאריך:
	תאגיד/שם רשות מקומית:		מספר תאגיד:
עורך התוכנית	שם: ברוכיס ורה	חתימה:	תאריך: 15.03.12
	תאגיד:		מספר תאגיד:
יזם בפועל	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:		מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם: מנהל מקרקעי ישראל	חתימה:	תאריך: 28/4/12
	תאגיד:		מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:		מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:		מספר תאגיד:

מסי עניין 694
מסי עניין 694

אין לנו ההגדרות עקרונית לעניין, כתנאי שזו תהיה
 הוראת עם רשות התכנון המוסמכת.
 התוכנית תינתן לראשונה בלבד, אין בה כוונה
 התכנית כל עוד לא הוקמה השטח ונחתם עסקי הסכם
 בתאים בנינו, ואין התכניתנו זו באה במקום הסכמה כל
 על זכויות בשטח הנתון ולא כל רשות המוסמכת י
 כל חוזה ועפ"י כל דין.
 למען הסר ספק מודגה בזה כי אם נעשה או יעשה עי
 דינו הסכם בנין השטח הכלול בתכנית, אין בהתכניתנו
 על התכנית הפרט או וניהגה בעיני-השם באזור ו/או
 ויתור על זכותנו לתכנון מוגד הפרתו ע"י מי שרכש
 מאתנו על מין זכויות כלשהן בדישון, ו/או על כל זכו
 אחרת העומדת קצו מכה הסכם כאמור ועפ"י כל דין
 יבן התכניתנו ניתנה אך ורק במקרים כגון התכנית.
 מינהל מקרקעי ישראל
 תאריך: _____
 מהוז הדרום