

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 5/מק/2611

מגורים במגרש מס' 16
 רח' השופט אלקיים 17, שכ' נאות לון, ב"ש

דרום

מחוז

באר שבע

מרחב תכנון מקומי

תכנית מפורטת

סוג התכנית

לפי סעיפים 62א (א) (4), (5)

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>2611/מק/5</p> <p>13.06.12 523.99</p> <p>ד"ר חגית ראש העיר באר שבע</p>	

דברי הסבר לתכנית מס' 5/מק/2611

תוכנית זו כוללת מגרש מס' 16 המיועד לאזור מגורים א' ונמצא ברח' השופט אלקיים 17, שכי נאות לון, בייש.

התכנית המוצעת משנה תנאים (הוראות וקווי בניין) להקמת מוסך ביתי בחזית קדמית (דרומית) של המגרש.

התכנית המוצעת הינה בסמכות ועדה מקומית לפי סעיפים : 62א (א) (4), (5) לחוק התכנון והבניה.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מגורים במגרש מס' 16 רח' השופט אלקיים 17, שכי נאות לון, ב"ש	שם התוכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
2611/מק/5	מספר התוכנית		
1.048 ד'		שטח התכנית	1.2
מילוי תנאים למתן תוקף	שלב	מהדורות	1.3
1	מספר מהדורה		
21.02.2012	תאריך עדכון		
תכנית מפורטת	סוג התכנית	סיווג התכנית	1.4
כן ועדה מקומית	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית לפי סעיף 62א (א), (4), (5)	היתרים או הרשאות	
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 177520 572330	מרחב תכנון מקומי קואורדינאטה X קואורדינאטה Y	נתונים כלליים	1.5.1
שטח התכנית נמצא ברח' השופט אלקיים 17, שכי נאות לון, באר-שבע		תאור מקום	1.5.2
באר-שבע	רשות מקומית	רשויות מקומיות בתכנית	1.5.3
חלק מתחום הרשות	התייחסות לתחום הרשות		
באר-שבע	ישוב	כתובות שבהן חלה התכנית	1.5.4
נאות לון השופט אלקיים 17	שכונה רחוב מס' בית		

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38402	מוסדר	חלק מהגוש	-	21

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
38402	לא רלוונטי

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תכנית	מספר מגרש
120/102/02/5	-

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
120/102/02/5	שינוי	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 120/102/02/5 ממשיכות לחול.	5131	10.12.2002

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	21.02.2012		12		מחייב	הוראות התכנית
	הוועדה המקומית	ליפובצקי נטליה	21.02.2012	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 מגישי התכנית

גוש/חלקה	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
גוש-38402-21 חלקה-21			050-7609053		רח' השופט אלקיים 17, שכ' נאות לון, בי"ש				56415482	עשאל מדלן	

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
	08-6264250		086264333	רח' התקווה 4, קריית הממשלה, בי"ש		מנהל מקרקעי ישראל				
		050-7609053		רח' השופט אלקיים 17, שכ' נאות לון, בי"ש			56415482	עשאל מדלן		חוכרים

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	אדריכל
N_liparch@012.net.il	08-6235163	054-4474557	08-6235163	שד' גר 28, בנין רסקו 35, בי"ש			104717	312988298	לימובקי נטליה		
Rbk033@walla.com	08-6270073	050-3399033	086270083	רח' גרשון שופמן 1/3, בי"ש		חוצה הנגב בע"מ	1184	033918772	בכריה רמי	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**

שינוי תנאים להקמת מוסך ביתי במגרש מגורים (תא שטח) מס' 16, השופט אלקיים 17, שכי נאות לון באר שבע.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 שינוי הוראות בדבר בינוי ועיצוב אדריכלי להקמת מוסך ביתי לפי סעיף 62א (א) (5) לחוק התכנון והבניה.

2.2.2 שינוי קווי בניין לפי סעיף 62א (א) (4) לחוק התכנון והבניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	1.048
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		257.2	ללא שינוי	257.2	מ"ר	מגורים א'
		1	ללא שינוי	1	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' 10), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
	לא רלוונטי	16	מגורים א'
	לא רלוונטי	100	דרך
	לא רלוונטי	200	דרך משולבת

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	אחוזים	מ"ר
61.35	643	61.35	643
23.09	242	23.09	242
15.56	163	15.56	163
100.00	1048	100.00	1048
יעוד		יעוד	
אזור מגורים א'		אזור מגורים א' (*)	
דרך		דרך	
דרך משולבת		דרך משולבת	
סה"כ		סה"כ	

(*) יעוד שאינו לפי מבא"ת.

יעודי קרקע ושימושים

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
כל התכליות והשימושים יהיו בהתאם לתכנית מפורטת מס' 120/102/02/5.	
הוראות	4.1.2
<ul style="list-style-type: none"> • כל ההוראות יהיו בהתאם לתכנית מפורטת מס' 120/102/02/5. • תותר בניית מוסך ביתי בגודל 5 x 6 מ' (30 מ"ר) בחזית קדמית (דרומית) של המגרש שיהיה חלק ממבנה העיקרי. גג המוסך יהיה גג בטון שטוח וניקוזו יהיה לכיוון המגרש בלבד. • קווי הבניין יהיו לפי המסומן בתשריט. • טרם תחילת ביצוע בניה יש להעביר פילר שנמצא בכניסה לאזור חניה. 	

דרך משולבת	4.2
שימושים	4.2.1
כל התכליות והשימושים יהיו בהתאם לתכנית מפורטת מס' 120/102/02/5.	
הוראות	4.2.2
כל ההוראות יהיו בהתאם לתכנית מפורטת מס' 120/102/02/5.	

דרך	4.3
שימושים	4.3.1
כל התכליות והשימושים יהיו בהתאם לתכנית מפורטת מס' 120/102/02/5.	
הוראות	4.3.2
כל ההוראות יהיו בהתאם לתכנית מפורטת מס' 120/102/02/5.	

5. זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

לפי תכנית מס' 5/102/120 :

אחוזי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות	מספר קומות מעל לבניסה הקובעות	גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכנית משטח תא (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה	שטחי בניה (1 מ"ר)		גודל תא שטח (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	ציד-ימני	ציד-שמאלי									מתחת לבניסה הקובעות	מתחת לבניסה הקובעות			
			1	2	9.5 לגג רעפים, 8 לגג שטוח	לא רלוונטי	1	35% + 30 מ"ר לחניה מקורה	62.7	40%+ 146 מ"ר	עיקרי שרות (2)	16 מ"ר + 30 מ"ר לחניה מקורה	643	16	מגורים א'

הערות לטבלה :

1. בשטחי שרות על קרקעיים יחשבו : חניה מקורה (עד 30 מ"ר, ממ"ד 8 מ"ר, מחסן עד 8 מ"ר).
2. בשטחי שרות תת קרקעיים יחשבו : חניה, ממ"ד, מחסנים, חדר כביסה וחדר הסקה.

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתר בניה

6.1.1 היתרי בניה יינתנו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה בהתאם לתכנית מס' 120/102/02/5.

6.1.2 1. היתר לתוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראל ת"י 413, יותנה בהבטחת עמידותו של המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413 ומילוי אחר 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).

ג. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.

6.2 היטל השבחה

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

6.3 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.

6.4 חניה

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

7. ביצוע התכנית


7.1 שלבי ביצוע


מספר שלב	תאור שלב	התנייה
לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי

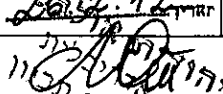

7.2 מימוש התכנית

תכנית זו תבוצע תוך 7 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

שם: עשאל מדלן	חתימה: 	תאריך:
מגיש התוכנית	תאגיד:	מספר זהות: 56415482

שם: ליפובצקי נטליה	חתימה: ליפובצקי נטליה אשרור מס' 104717 	תאריך: 21.02.12
עורך התוכנית	תאגיד:	מספר זהות: 312988298

שם: מנהל מקרקעי ישראל	חתימה: הגדרות עקרוניות לתוכנית כמגוי שזו תהיי אין לנו התנגדות לתוכנית המוסמכות. מתואמת עם התוכנית המוסמכות ונעזרה שזו לתקן התמיכתו תהיה כפי שהתקיימה עד כה ויש לה כל זכות לתקן את התוכנית בהתאם לתוכנית התוכנית כל עוד היא תהיה בתוקף ויש לה מתאים בגין תשלום של 10% מהמחיר המלא בעל זכות הרישוי או בעל זכות הרישוי כל חוזת הרישוי תהיה כפי שהתקיימה עד כה למען הסדר סדרה יבין ויש לה הכלול בתוכנית אין בהתייחס ידינו הסכימו לתקן את התוכנית בהתאם לתוכנית של התוכנית המוסמכות ונעזרה שזו לתקן יתנו לתוכנית המוסמכות את כל התנאים מאונן לתקן את התוכנית בהתאם לתוכנית אחרת לתקן את התוכנית בהתאם לתוכנית שכן התמיכתו ניתנת אך ורק מנקודה מסתתרת מנהל מקרקעי ישראל מחוז הדרום תאריך: 21.02.12 	תאריך:	מספר תאגיד:	בעלים	בעלי עניין בקרקע
שם: עשאל מדלן	חתימה: 	תאריך:	מספר תאגיד:	חוכרים	