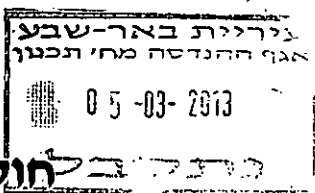


600-192



תכנית מס' 5/מק/2411

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 5/מק/2411

מגרש מגורים מס' 166,
רח' הותם 53, שכ' נווה נוי, באר שבע

מחוז	דרום
מרחב תכנון מקומי	באר שבע
סוג התכנית	תכנית מפורטת לפי סעיפים: 62א (א), (4), (5), (9)

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

--	--

--	--

--	--

דברי הסבר לתכנית מס' 5/מק/2411

תכנית זו כוללת מגרש מס' 166 המיועד לאזור מגורים א' ונמצע בשכ' נווה-נוי
ברח' הותם 53, באר שבע. מגיש התכנית מבקש לשנות קו בנין אחורי במגרש לצורך
התאמה לבנייה הקיימת בפועל.
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית לפי סעיפים: 62א (א) (4), (5) ו (9) לחוק
התכנון והבניה.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מגרש מגורים מס' 166, רח' רותם 53, שכי נווה נוי, באר שבע	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
2411/מק/5	מספר התוכנית	
0.609 ד'	שטח התכנית	1.2
מילוי תנאים למתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות
1	מספר מהדורה	
31.01.2013	תאריך עדכון	
תכנית מפורטת	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
לא	האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי	
ועדה מקומית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית לפי סעיפים	
62א (א), (4), (5) ו (9)	סוג איחוד וחלוקה	
ללא איחוד וחלוקה	היתרים או הרשאות	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.		

1.5 מקום התכנית

באר שבע 180240 570920	מרחב תכנון מקומי קואורדינאטה X קואורדינאטה Y	נתונים כלליים	1.5.1
שטח התכנית נמצא ברח' רותם 53 שכי נווה נוי, 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	כתובת שבה חלה התכנית	1.5.4
נווה נוי רותם 53	שכונה רחוב מספר בית		

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38253	מוסדר	חלק מהגוש	57	91

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
38253	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר תכנית	מספר מגרש
12/134/03/5, 3/134/03/5	166

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
12/134/03/5	שינוי	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 12/134/03/5 ממשיכות לחול.	3514	1.01.1988

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	31.01.2013		12		מחייב	הוראות התכנית
	הוועדה המקומית	ליפובצקי נטליה	31.01.2013	1		1:250	מחייב	תשריט התכנית
	הוועדה המקומית	ליפובצקי נטליה	31.01.2013	1		1:250	מנחה ומחייב מבחינת מיקום התוספות	נספח בינוי

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 עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/חלקה
	פונט משה	067214270		רשות מקומית		רח' רותם 53, שכי נווה נוי, ב"ש.		054-7296094			גוש-38253 חלקה-57

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעל				ממי		רח' התקווה 4, קריית הממשלה, ב"ש	08-6264333		08-6264250	
חוכר	פונט משה	067214270				רח' רותם 53, שכי נווה נוי, ב"ש		054-7296094		

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
אדריכל	ליפובצקי נטליה	312988298	104717			שדי רגר 28, בנין רסקו 35, ב"ש	08-6235163	0544474557	08-6235163	N_liparch@012.net.il
מודד	בובליק גיאנה	311642979	1110	נב מדידות		רחי שי עגנון 2/16, ב"ש	08-6441170	054-5237655	08-6441170	Negev_medidot @ walla.co.il

1.9 הגדרות בתכנית

התכנית זו היא 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 קו בנין אחורי בהתאם לבניה הקיימת במגרש מגורים א' (תא שטח) מס' 166 הנמצא בשכ' נווה נוי, רח' רותם 53, באר שבע.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 2.2.1 שינוי בקו בנין אחורי, לפי סעיף 62א (א) (4) לחוק התכנון והבניה.
- 2.2.2 קביעת תכנית מרבית לפי סעיף 62א(א)(5) לחוק התכנון והבניה.
- 2.2.3 קביעת שטחי שרות לממ"ד לפי סעיף 62א(א)(9) לחוק התכנון והבניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סה"כ שטח התוכנית - דונם 0.609

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאשר	מצב מאשר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		228.15	ללא שינוי	228.15	מ"ר	מגורים א'
		1	ללא שינוי	1	מס' יח"ד	

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח

תאי שטח כפופים			תאי שטח	יעוד
		לא רלוונטי		
		לא רלוונטי	100	דרך

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	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
83.25	507	מגורים א'	82.59	484	אזור מגורים א' (*)	
16.75	102	דרך	17.41	102	דרכים	
100.00	609	סה"כ	100.00	586	סה"כ	

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

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	התכליות והשימושים - בהתאם לתכניות מס' 3/134/03/5 ו 12/134/03/5 למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.
4.1.2	הוראות
	<ul style="list-style-type: none"> • בהתאם לתכניות מס' 3/134/03/5 ו 12/134/03/5 למעט השינויים המפורטים בתכנית זו. • לא יותרו פתחים לכיוון השכן בקו בניין 0.00 ושיפוע הגג וניקוזו יהיו לכיוון המגרש. • ממ"ד יבנה בתוך קווי הבניין ולא בחזית הקדמית. • חומר גמר של החלק הגלוי בקיר המשותף יהיה תואם לקירות הבית כולו. • גגון החניה יהיה מרעפים בגוון גג המבנה.

4.2	דרכים
4.2.1	שימושים
	דרך ציבורית
4.1.2	הוראות
	תואי ורוחב הדרך לפי המסומן בתשריט.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קווי בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכסית (%) משטח תא (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מ"ר)				גודל המגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה	מתחת למפלס הכניסה הקובעת		מעל מפלס הכניסה הקובעת				
												שרות	שרות	שרות				עיקרי
כמסומן בתשריט				-	2	9	לא רלוונטי	1	42	51.9	263.15	-	-	35 מ"ר	45%	507	166	מגורים א'

שטח שרות כולל: מחסן 8 מ"ר, סככת חניה 15 מ"ר, ממ"ד 12 מ"ר (9 נטו).

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.
- 6.1.2 היתרי בניה יינתנו לאחר הריסה בפועל של בניה המסומנת להריסה בתשריט.
- 6.1.3 כל הנחיות תכנית מס' 3/134/03/5 לרבות יעוד, זכויות בניה וגובה המבנים יחולו על תכנית זו.
- 6.1.4 היתר לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413

6.2 היטל השבחה

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

6.3 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

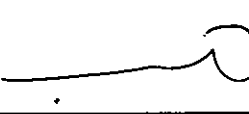
7.2 מימוש התכנית

תכנית זו תבוצע תוך 7 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך: 23/02/13	חתימה: 	שם: פונט משה	מגיש התכנית
מספר זהות: 067214270	תאגיד/שם רשות מקומית:		

תאריך: 9.02.13	חתימה: ליפובצקי נטליה אדריכלית מגישת 104717 	שם: ליפובצקי נטליה	עורך התכנית
מספר זהות: 312988298	תאגיד:		

תאריך:	חתימה:	שם: מנהל מקרקעי ישראל	בעלים בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:	תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל		
תאריך: 23.02.13	חתימה: 	שם: פונט משה	חוכר
מספר זהות: 067214270	תאגיד:		