

עיריית באר-שבע  
 אגף ההנדסה מח' תכנון  
 15-11-2012  
 נתקבל

# חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

## הוראות התוכנית

תוכנית מס' 5/מק/2595

מגורים במגרש מס' 1  
ברח' כלנית 63, שכ' נווה נוי, באר שבע

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

### אישורים

מתן תוקף	הפקדה

## דברי הסבר לתכנית מס' 5/מק/2595

תכנית זו כוללת מגרש מגורים, המיועד לאזור מגורים א' ונמצא ברח' כלנית 63, שכי נווה נוי, באר-שבע. במגרש קיים בית מגורים חד-קומתי. התכנית המוצעת מאפשרת הקמת מדרגות חיצוניות ע"י שינוי בהוראות התוכנית ושינוי קווי בניין.

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

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

מגורים במגרש מסי 1 ברחי' כלנית 63, שכי נווה נוי, באר שבע	שם התוכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
2595/מק/5	מספר התוכנית	
0.801 ד'		1.2 שטח התכנית
מילוי תנאים למתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות
1	מספר מהדורה	
10.10.2012	תאריך עדכון	
תכנית מפורטת	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
ועדה מקומית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית לפי סעיפים	
62 א (א), (4), (5)		
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות	
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי	

**1.5 מקום התכנית**

באר-שבע	מרחב תכנון מקומי	1.5.1 נתונים כלליים
178800	קואורדינאטה X	
571075	קואורדינאטה Y	
מקום התכנית ברחי' כלנית, שכי נווה נוי, באר שבע		1.5.2 תאור מקום
באר שבע	רשות מקומית	1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית
חלק מתחום הרשות	התייחסות לתחום הרשות	
באר שבע	ישוב	1.5.4 כתובת שבה חלה התכנית
נווה נוי	שכונה	
כלנית	רחוב	
63	מספר בית	

## 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38428	מוסדר	חלק מהגוש	1	18,20

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

## 1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
38428	38059

## 1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תכנית	מספר מגרש
104/102/02/5	1

## 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
104/102/02/5	שינוי	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 104/102/02/5 ממשיכות לחול.	5207	17/7/2003

## 1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	הוועדה המקומית	ליפובצקי נטליה	10.10.2012		12		מחייב	הוראות התכנית
	הוועדה המקומית	ליפובצקי נטליה	10.10.2012	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 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	שם תאגיד/שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/חלקה
מגיש התכנית	אילוז מאיר	0050980523		רח' כלנית 63, ב"ש	08-6270052	057-8133394			לא רלוונטי

**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	אילוז מאיר	050980523				רח' כלנית 63, ב"ש	08-6270052	057-8133394		

**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 38, ב"ש	08-6235163	054-4474557	08-6235163	N_liparch@012.net.il
מודד מוסמך	אזוט ארמונד	67728584	406	א.א.ג. אזוט בע"מ		מרכז הנגב 19, ב"ש	08-6499959		08-6497574	azutar@netvision.net.il

**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**

הקמת מדרגות חיצוניות ושינוי בקווי בנין במגרש מגורים ברח' כלנית 63, שכי נווה נוי, באר שבע.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- 2.2.1 שינוי קווי בנין עבור מדרגות חיצוניות, בריכת שחיה ומצללה לפי סעיף 62 א (א) (4) לחוק התכנון והבניה.
- 2.2.2 שינוי בדבר בינוי לצורך הקמת מדרגות חיצוניות לפי סעיף 62 א (א) (5) לחוק התכנון והבניה.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.801
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	200		ללא שינוי	200	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 יעודי קרקע ותאי שטח**

תאי שטח כפופים			תאי שטח	יעוד
		לא רלוונטי	1	מגורים א'
		לא רלוונטי	100	דרך מאושרת
		לא רלוונטי	200	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	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
53.81	431	מגורים א'		53.81	431	אזור מגורים א' (*)
31.21	250	דרך מאושרת		31.21	250	דרך קיימת
14.98	120	דרך משולבת		14.98	120	דרך משולבת
100.00	801	סה"כ		100.00	801	סה"כ

(\*) יעוד שאינו לפי מבא"ת.



**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים א'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	כל התכליות והשימושים לפי תכנית מס' 104/102/02/5 על פי יעוד " אזור מגורים א' "
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• תותר הקמת מדרגות חיצוניות בתחום קווי בנין בתנאי קיום מדרגות פנימיות המקשרות בין כל הקומות בתוך הבית.</li> <li>• תותר הקמת מצללה בחזית צדידית של המגרש, קו בניין עבור המצללה 1.10 מ'.</li> <li>• תותר הקמת בריכת שחייה בחזית דרומית של המגרש. הנחיות לתכנון בריכה במגרש מגורים ראה סעיף 6.4.</li> <li>• כל ההוראות לפי לתכנית מס' 104/102/02/5.</li> </ul>

<b>4.2</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	כל התכליות והשימושים לפי תכנית מס' 104/102/02/5.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
	כל ההוראות לפי תכנית מס' 104/102/02/5.

<b>4.3</b>	<b>דרך משולבת</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	כל התכליות והשימושים לפי תכנית מס' 104/102/02/5.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
	כל ההוראות לפי תכנית מס' 104/102/02/5.

**5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצה**

קווי בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכסית (% משטח תא השטח)	אחוזי בניה כוללים	שטחי בניה (מ"ר)				מס' תא שטח (מ"ר)	גודל מגרש (מ"ר)	יעוד	
אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת					
											שירות	עיקרי	שירות	עיקרי				
עפ"י תשריט				1	2 + עליית גג	8.5	לא רלוונטי	1	50	76.57	330	40	-	60 + 30 לחנייה בלבד (2)	200	431	1	מגורים א' (1)

(1) נתונים נלקחו מתכנית מס' 104/102/02/5.

(2) זכויות בנייה לשטח שרות על קרקעי ניתנות לניצול גם מתחת לפני הקרקע.

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 תנאים למתן היתר בניה

היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה ובהתאם לתכנית מס' 104/102/02/5.

### 6.2 היטל השבחה

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

### 6.3 חניה

חניה תתוכנן בתחום המגרש ועפ"י תקן חניה בתכנית מתאר באר שבע או עפ"י תקן חניה ארצי התקף בעת מתן היתרי בניה.

### 6.4 הנחיות לתכנון בריכת שחייה פרטית

- 6.4.1 הבריכה תיועד לשימוש פרטי בלבד. לא יותרו שימושים מסחריים או ציבוריים בבריכה.
- 6.4.2 בחיבור מערכת המים אל הבריכה יותקן מכשיר מונע זרימה חוזרת או יבוצע מרווח אוויר.
- 6.4.3 מי הבריכה יסולקו למערכת הביוב הציבורית באופן שלא יגרמו להצפת מערכת הביוב. המים יסולקו דרך מרווח אוויר או באמצעי אחר שימנע זרימה חוזרת ממערכת הביוב לבריכה.

## 7. ביצוע התכנית

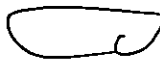
### 7.1 שלבי ביצוע

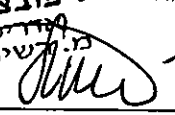
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי


### 7.2 מימוש התכנית

תכנית זו תבוצע תוך 7 שנים מיום אישורה.

**8. חתימות**

תאריך:	חתימה:	שם:	מגיש התוכנית
11.10.12		אילוז מאיר	
מספר זהות:	תאגיד:		
050980523			

תאריך:	חתימה:	שם:	עורך התוכנית
11.10.12	ליפובצקי נטליה מ.ד.שיוור 104717 	ליפובצקי נטליה	
מספר זהות:	תאגיד:		
312988298			

תאריך:	חתימה:	שם:	בעלים	בעלי עניין בקרקע
		מנהל מקרקעי ישראל		
מספר תאגיד:	תאגיד:			
	מנהל מקרקעי ישראל			
תאריך:	חתימה:	שם:	חוכרים	
11.10.12		אילוז מאיר		
מספר זהות:	תאגיד:			
050980523				