

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 651-0206672

שינוי קו בניין במשק 3 במושב יושיביה

נתקבל
22.02.2016
הועדה המקומית
לתכנון ולבניה נגב מערבי

מחוז דרום
מרחב תכנון מקומי נגב מערבי
סוג תכנית מפורטת

אישורים

הועדה המקומית לתכנון ובניה "נגב מערבי"
התשריט תואם תכנית מס' 651-0206672
אשר פורסמה למתן תוקף ב.פ. 7142
מיום 11.11.2015
הועדה המקומית בישיבתה מספר 201513
מיום 1.11.2015 אישרה את התשריט.
י"ר הועדה מהנדס הועדה

דברי הסבר לתכנית

התכנית באה לשנות קווי בניין צדדי-צפוני וקדמי במשק מס' 3 מושב ישיביה. לפי תיקון 101 לחוק התכנון והבנייה סעיף 62 א' (א') (4)

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	שינוי קו בניין במשק 3 במושב יושיביה
		מספר התכנית	651-0206672
1.2	שטח התכנית		6.356 דונם
1.3	מהדורות	שלב	מילוי תנאים למתן תוקף
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
		לפי סעיף בחוק	62א (א) סעיף קטן 4
		היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
		סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
		האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי נגב מערבי

קואורדינאטה X 162685

קואורדינאטה Y 594991

1.5.2 תיאור מקום מגרש מס' 3 במושב יושיביה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

שדות נגב - חלק מתחום הרשות

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
יושיביה			

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100802	מוסדר	חלק		1

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
1/130/03/7	3

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
26/11/1990		3819	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 328 /02 /7 ממשיכות לחול.	שינוי	328 /02 /7 ✓
29/11/1951		201	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 130 /03 /7 ממשיכות לחול.	שינוי	130 /03 /7 (ג' 29)
19/03/1970	1600	1611	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 130 /03 /7 1 ממשיכות לחול.	שינוי	1 /130 /03 /7 (ג' 66)

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן				מיכאל זוהר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע גליון: 1			מיכאל זוהר			1: 500	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר ותרשימי סביבה גליון: 1	10/06/2015		מיכאל זוהר	10/06/2015		1: 500	רקע	מצב מאושר

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

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית		מושב יושיביה אגודה שיתופית בע"מ	יושיביה	(1)		08-9942688	08-9942688	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מושב יושיביה ד.ג. הנגב.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה	4	08-6264333	08-6264250	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנ"ד הדריכלות	עורך ראשי	מיכאל זוהר	ה/28026		מעגלים	(1)		08-9948300	08-9948299	mi-zohar@inter.net.il
מודד מוסמך	מודד	רמי בכרייה	1184		באר שבע	שופמן גרשון	1	08-6270083	08-6270083	Rbk033@walla.com

(1) כתובת: מעגלים ת.ד. 306.

1.9 הגדרות בתכנית

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

התכנית באה לשנות קווי בנייה קדמי וצדדי צפוני, למתן לגיטימציה לקווי בניין של מבנה קיים לפי סעיף 62א' (א') (4).

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי קו בנין קדמי נקודתי 4.30 מ' במקום 5.0 מ' לפי המסומן בתשריט.
- שינוי קו בנין צדדי צפוני נקודתי, 1.1 מ' ו- 1.8 מ' במקום 4 מ' לפי המסומן בתשריט.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 6.356

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	1			1	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	150			150	מ"ר	מגורים (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	1001
קרקע חקלאית	3

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	קרקע חקלאית	3

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור משק חקלאי	6,107	96.08
דרך מאושרת	249	3.92
סה"כ	6,356	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	249.27	3.92
קרקע חקלאית	6,107.11	96.08
סה"כ	6,356.37	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	קרקע חקלאית
4.1.1	שימושים
	השימושים יהיו לפי תכנית מאושרת 130/03/7 ו- 1/130/03/7
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	ההוראות יהיו לפי תכנית מאושרת 130/03/7 ו- 1/130/03/7
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	השימושים יהיו לפי תכנית מאושרת 130/03/7 ו- 1/130/03/7
4.2.2	הוראות
א	דרכים
	ההוראות יהיו לפי תכנית מאושרת 130/03/7 ו- 1/130/03/7

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות	גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני							מעל הקובעת	סה"כ שטחי בניה	שרות			
(2)	(2)	(2)	(2)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	6107.11	3	קרקע חקלאית

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) הכל לפי תכנית מאושרת 130/03/7.

(2) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות	
6.1	תנאים למתן היתרי בניה
	1. היתרי בנייה ינתנו ע"י הועדה המקומית על סמך תכנית מאושרת מס' 130/03/7 ו- 1/130/03/7 ועל סמך תכנית זו לאחר אישורה.
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	חיזוק מבנים, תמ"א / 38
	היתר לתוספת בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בהבטחת עמידותו של המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים: א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על פי תקן ישראלי ת"י 2413 (הנחיות להערכת 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 על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).
6.4	חניה
	החנייה תהיה בתחוב המגרש על פי תקן חנייה ארצי התקף לעת מתן היתר הבנייה.

7. ביצוע התכנית	
7.1	שלבי ביצוע
7.2	מימוש התכנית
	תוכנית זו תבוצע מיד עם אישורה

8. חתימות

שם:	סוג:	תאריך:	מגיש התכנית
שם ומספר תאגיד:	רשות מקומית	יושיביה	
מושב ישיביה אגודה שיתופית בע"מ 50197763		חתימה:	
		מושב אולם על הפועל במזרח להתישנות שיתופית בע"מ	

שם:	סוג:	תאריך:	בעל עניין בקרקע
שם ומספר תאגיד:	בבעלות מדינה		
רשות מקרקעי ישראל 500101761		חתימה:	

שם:	סוג:	תאריך:	עורך התכנית
מיכאל זוהר	עורך ראשי		
שם ומספר תאגיד:		חתימה:	
		זוהר - רותם הנדסה בע"מ ח.פ. 7-12594-51	

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, כתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסכמות.
 חתימתנו הינה לצרכי תבנית בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות לזיום התכנית או לכל בעל עניין אחר התכנית כל עוד לא חוקצה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים בנינו, ואין חתימתנו זו מוסמכת, לפי כל חוזה ועם"י כל דין.
 למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידנו הסכם בנין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על כיו זכויות כלשהן בשטח, ואו על כל זכות אחרת העומדת לנו מכח הסכם כאמור ועם"י כל דין שכן חתימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית.
 תאריך: 18.2.16
 רשות מקרקעי ישראל - מרחב דרום

רחל אספסי
 מרתב עמית דרור
 רשות מקרקעי ישראל