6 כפ 8293

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

עיריית באר-שבע
אגף ההנדסה מח' תכנון
21 05 2013
נתקבל

הוראות התכנית

תוכנית מס' 5/מק/2628

מגורים במגרש מס' 316,
ברח' שיטה 30, שכ' נווה נוי, באר שבע

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

אישורים

הפקדה	מתן תוקף
	ועדה מקומית באר-שבע אישור תכנית מס' 5/מק/2628 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית בישיבה מס' 2013 20135001 מיום 12.13 09 מרחב תכנון מקומי באר-שבע טל אל על יו"ר וועדת המשנה לתכנון ולבניה

דברי הסבר לתכנית מס' 5/מק/2628

תוכנית זו כוללת מגרש (תא שטח) מס' 316 המיועד לאזור מגורים ונמצא ברח' שיטה 30, שכ' נווה נוי, באר שבע.
התכנית זו מאפשרת שינוי קווי בניין במגרש בהתאם לבניה הקיימת ומתוכננת והגדלת שטח סככת רכב.
התכנית המוצעת הינה בסמכות ועדה מקומית לפי סעיפים : 62א (א) (4) ו (9) לחוק התכנון והבניה.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	**שם התכנית ומספר התכנית**	**שם התוכנית**	שינויים במגרש מס' 316 ברח' שיטה 30, שכ' נווה נוי, באר שבע
		מספר התוכנית	5/מק/2628
1.2	**שטח התכנית**		0.913 דו'
1.3	**מהדורות**	**שלב**	מילוי תנאים למתן תוקף
		מספר מהדורה בשלב	1
		תאריך עדכון המהדורה	13.05.2013
1.4	**סיווג התכנית**	**סוג התכנית**	תכנית מפורטת
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית	ועדה מקומית
		לפי סעיפים	62א (א) (4) ו (9)
		היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.
		סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
		האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי	לא

1.5 מקום התכנית

1.5.1	**נתונים כלליים**	**מרחב תכנון מקומי**	באר-שבע
		קואורדינאטה X	180050
		קואורדינאטה Y	571225
1.5.2	**תיאור מקום**		שטח התכנית נמצא בשכ' נווה נוי, ברח' השיטה, באר-שבע.
1.5.3	**רשויות מקומיות בתכנית**	**רשות מקומית**	באר-שבע
		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
1.5.4	**כתובת שבה חלה התכנית**	**נפה**	באר-שבע
		ישוב	באר-שבע
		שכונה	נווה נוי
		רחוב	שיטה
		מספר בית	30

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38010	מוסדר	חלק מהגוש	166	315,313

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
38010	38010

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תכנית	מספר מגרש
3/134/03/5	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

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	1.1.1988

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנ"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התכנית	מחייב		13		13.05.2013	ליפובצקי נטליה	הוועדה מקומית	
תשריט התכנית	מחייב	1:250		1	13.05.2013	ליפובצקי נטליה	הוועדה מקומית	

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 התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה
	שלי ישראל	078832037				רח' שיטה 30, נווה נוי, ב"ש		050-7904860			גוש-38010 חלקה-166

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלים				ממי		רח' התקווה 4, קריית הממשלה,ב"ש	08-6264333		08-6264250	
חוכר		שלי ישראל	078832037			רח' שיטה 30, נווה נוי, ב"ש		050-7904860		

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	אדריכל	ליפובצקי נטליה	312988298	104717			שד' רגר 28, בנין רסקו 38, ב"ש	08-6235163	0544474557	08-6235163	N_liparch@012.net.il
מודד	מודד מוסמך	בובליק ג'אנה	311642979	1110	נגב מדידות		רח' שי עגנון 2/16, ב"ש	08-6441170	054-5237655	08-6441170	Negev_medidot @ walla.co.il

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהיה 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 קווי בניין והגדלת שטח סככת רכב במגרש מגורים מס' 316, ברח' שיטה 30, שכ' נווה נוי,באר שבע.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

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

2.2.2 הגדלת סככת חניה מ- 15 מ"ר ל-21 מ"ר על ידי העברת זכויות בניה (6 מ"ר) ממטרה עיקרית למטרת שרות לפי סעיף 62א (א) (9) לחוק התכנון והבניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.913 ד'

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים א'	מ"ר	208.4	6-	202.4		
	מס' יח"ד	1	ללא שינוי	1		

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 בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח

יעוד	תאי שטח		תאי שטח כפופים			
מגורים א'	316		לא רלוונטי			
דרכים	100		לא רלוונטי			

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 מאושר				מצב מוצע		
יעוד	מ"ר	אחוזים		יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א' (*)	521	57.06	⇦	מגורים א'	521	57.06
דרך	392	42.94		דרך	392	42.94
סה"כ	913	100.00		סה"כ	913	100.00

(*) יעוד שאינו לפי מבא"ת.

הערה: הפרש השטחים בין מצב קיים למצב מוצע נובע מהבדל בין מדידה גרפית למדידה אנליטית.

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	**מגורים א'**	
4.1.1	**שימושים**	
	כל התכליות והשימושים יהיו בהתאם לתכניות מפורטות מס' 3/134/03/5 ו 12/134/03/5.	
4.1.2	**הוראות**	
א.	הוראות בינוי	• כל ההוראות יהיו בהתאם לתכניות מפורטות מס' 3/134/03/5 ו 12/134/03/5. • קווי הבניין יהיו לפי המסומן בתשריט. • מיקום הממ"ד יהיה בתוך קווי בניין ובצדו האחורי של המבנה. • גגון החניה יהיה מרעפים בגוון גג המבנה.

4.2	**דרכים**	
4.2.1	**שימושים**	
	כל התכליות והשימושים יהיו בהתאם לתכנית מפורטת מס' 3/134/03/5.	
4.2.2	**הוראות**	
	כל ההוראות יהיו בהתאם לתכנית מפורטת מס' 3/134/03/5.	

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל תא שטח (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)					אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% משטח תא שטח)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			
			מעל מפלס לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה						מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות												
מגורים א'	361	521	202.4	41	-	-	243.4	46.71	46.71	1	לא רלוונטי	9	2	-	כמסומן בתשריט			

שטח שרות כולל: מחסן 8 מ"ר, סככת חניה 21 מ"ר, ממ"ד 12 מ"ר (9 מ"ר נטו).

שטח שרות לממ"ד ניתן בהתאם לדרישות הג"א.

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתר בניה

6.1.1 היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה בהתאם לתכניות מס' 3/134/03/5 ו 12/134/03/5.

6.1.2 היתרי בניה יינתנו לאחר הריסה בפועל של בניה המסומנת להריסה בתשריט.

6.1.3 א. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראל ת"י 413, יותנה בהבטחת עמידתו של המבנה כולו ביחד עם התוספות, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:

א.1 הגשת תוו"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.

א.2 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).

ב. 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 חניה

חניה תתוכנן בתחום המגרש ועפ"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 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם: **שלי ישראל**	חתימה: ישראל	תאריך: 21.5.13
	תאגיד/שם רשות מקומית:		מספר זהות: **078832037**

עורך התוכנית	שם: **ליפובצקי נטליה**	חתימה: ליפובצקי נטליה אדריכלית מ.א. 104717	תאריך: 16.05.13
	תאגיד:		מספר זהות: **312988298**

בעלי עניין בקרקע	בעלים	שם: **מנהל מקרקעי ישראל**	חתימה: [illegible]	תאריך:
		תאגיד: **מנהל מקרקעי ישראל**		מספר תאגיד:
	חוכר	שם: **שלי ישראל**	חתימה: ישראל	תאריך: 21.5.13
		תאגיד:		מספר זהות: **078832037**