

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 651-0201764

מגורים במושב ישע מגרש מס' 13

נתקבל
30.12.2015
הועדה המקומית
לתכנון ולבניה נגב מערבי

מחוז דרום
מרחב תכנון מקומי נגב מערבי
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

הועדה המקומית לתכנון ובניה "נגב מערבי"
התשריט תואם תכנית מס' 651-0201764
אשר פורסמה למתן תוקף ב.י.פ. 7115
מיום 10.9.2015
הועדה המקומית בישיבתה מספר 201510
מיום 5.7.2015 אישרה את התשריט.
י"ר הועדה מהנדס הועדה

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו מטפלת במגרש מגורים מס' 13, הנמצא במושב ישע.
על המגרש בנוי בית מגורים צמוד קרקע.

התכנית המוצעת מאפשרת:
- שינוי קווי בניין.

זכויות הבנייה נשארות ללא שינוי בהתאם לתכנית התקפה.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	מגורים במושב ישע מגרש מס' 13
		מספר התכנית	651-0201764
1.2	שטח התכנית		0.860 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

קואורדינטה X 143325

קואורדינטה Y 573350

1.5.2 תיאור מקום המגרש ממוקם במושב ישע 13 במ.א. אשכול.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

אשכול - חלק מתחום הרשות

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ישע		13	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100334	מוסדר	חלק		11, 76

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

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
7 / 239 / 03 / 7	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7 / 03 / 239 ממשיכות לחול.	4752	3237	13/05/1999



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				ויקטור רבינוביץ				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250			ויקטור רבינוביץ			תשריט מצב מוצע גליון: 1	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		03/12/2015	ויקטור רבינוביץ		21/12/2015	גליון: 1	לא

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 מניש התכנית



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	שרון כהן			ישע	ישע	13	08-9965892	08-9965892	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	שרון כהן			ישע	ישע	13	08-9965892	08-9965892	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע



סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			מנהל מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה	4	08-6264333	08-6264250	
חוכר	שרון כהן			ישע	ישע	13	08-9965892	08-9965892	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	ויקטור רבינוביץ	26019		באר שבע	עבדת	12	08-6433048		victorr.arc@mail.com
	מודד	לאוניד צירניאק	826		באר שבע	יהושע הצורף	34	08-6286074	08-6236255	Ns_mega@bezeqint.net

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

שינויים בקווי בניין בתא שטח מס' 13 במושב ישע.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינויים בקו בניין דרומי נקודתי מ-3.0 מ' ל-2.9-2.2 מ' וקו בניין מזרחי מ-3.0 מ' ל-2.8-1.7 מ' לפי סעיף 62א(א).
(4)

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	0.86
------------------	------



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ערב	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	1			1	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	240			240	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 משולבת	200
מגורים א'	13
שטח ציבורי פתוח	403



3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'	600	69.77
דרך משולבת	58	6.74
שטח ציבורי פתוח	202	23.49
סה"כ	860	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך משולבת	57.52	6.69
מגורים א'	600.12	69.79
שטח ציבורי פתוח	202.25	23.52
סה"כ	859.89	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים מגורים
4.1.2	הוראות הוראות בינוי בהתאם לתכנית מס' 7/239/03/7
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים גינון
4.2.2	הוראות הוראות פיתוח בהתאם לתכנית מס' 7/239/03/7
4.3	דרך משולבת
4.3.1	שימושים דרך ציבורית
4.3.2	הוראות דרכים בהתאם לתכנית מס' 7/239/03/7

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
					קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	עיקרי	שרות	עיקרי
(2)		8.5	1	30				240	(1) 30	600	13	מגורים א'

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) תותר בניית חניה מקורה בשטח מרבי עד 30.0 מ"ר ליחידת מגורים אחת, בהתאם להוראות התכנית התקפה.
 (2) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1 חניה	החניה תהיה בתחומי המגרש ובהתאם לתקן חניה ארצי התקף בעת מתן היתר הבניה.
6.2 חשמל	<p>הוראות בינוי ופיתוח-</p> <p>לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.</p> <p>מציר הקו מהתיל הקיצוני</p> <p>קו חשמל מתח נמוך 3.00 מ' 3.5 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 22 ק"ו: 5.00 מ' 6.00 מ'</p> <p>קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו: (קיים או מוצע) - 20.00 מ'</p> <p>קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע) - 35.00 מ'</p> <p>אין לבנות בנינים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל - מחוז דרום.</p>
6.3 תנאים למתן היתרי בניה	<p>א. היתר בניה יוצאו ע"י הועדה המקומית על פי תכנית זו.</p> <p>ב. היתר לתוספת הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p>
6.4 היטל השבחה	הועדה המקומית תגבה ותטיל דמי השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
6.5 הפקעות לצרכי ציבור	מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965, יופקעו ע"י הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור - יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.
7. ביצוע התכנית	
7.1 שלבי ביצוע	
7.2 מימוש התכנית	



8. חתימות

<p>מגיש התכנית</p>	<p>שם: שרון כהן שם ומספר תאגיד:</p>	<p>סוג: תאריך: 3/2/16 חתימה:</p>	
<p>זים</p>	<p>שם ומספר תאגיד:</p>	<p>סוג: תאריך: 3/2/16</p>	<p>אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית בהנא שכן חתימת מתואמת עם ושונות התכנון המוסמך. חתימתנו הינה לצורך ליוזם התכנית או לכל בעל עניין אחר התכנית כל עוד לא הוקצו השטח ונתם עפ"י חסכם מתאים בגינה. חתימתנו נאה במקום הסכמם כל בעל עניין בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חוק למען הסדר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידנו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם כלשהו או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פני זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכת הסכם כאמור ועפ"י כל דין שכן חתימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית.</p>
<p>בעל עניין בקרקע</p>	<p>שם ומספר תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל 500101761</p>	<p>סוג: מרכזה סוג תכנון מרחב עירוני בעלות מדינה רשות מקרקעי ישראל</p>	<p>תאריך: 28/11/15</p>
<p>בעל עניין בקרקע</p>	<p>שם ומספר תאגיד:</p>	<p>סוג: חוכר חתימה:</p>	<p>תאריך: 3/2/16</p>
<p>עורך התכנית</p>	<p>שם ומספר תאגיד: ויקטור רבינוביץ</p>	<p>סוג: עורך ראשי חתימה:</p>	<p>תאריך: 28.12.15</p>