

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 5/מק/2623

**מגורים במגרש מס' 26A
רח' הדר 1, נווה נוי, באר שבע**

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה

דברי הסבר לתכנית מס' 5/מק/2623

תוכנית זו כוללת מגרש מס' 26A המיועד לאזור מגורים א' ונמצא ברח' הדר 1, שכי נווה נוי, באר שבע.

התכנית זו מאפשרת שינויים הבאים :

- שינוי בקווי בניין צפון-מזרחי להקמת סככת רעפים.
- שינוי קווי בניין למצללות בחזיתות צפון-מערבית ודרום-מזרחית, למחסן בפינה הדרומית ולחניה מקורה בפינה המערבית של המגרש.
- פתיחת כניסה להולכי רגל נוספת בחזית צפון מזרחית של המגרש.
- להקמת מערכת סולרית על הגג.
- שינוי חומרי בניה וגמר של גדרות.

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

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התוכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית	מגורים במגרש מס' 26A רח' הדר 1, שכי נווה נוי, ב"ש
מספר התוכנית	1.2 שטח התכנית	2623/מק/5
שלב	1.3 מהדורות	1.022 ד'
מספר מהדורה	1.4 סיווג התכנית	מילוי תנאים למתן תוקף
תאריך עדכון	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית לפי סעיף	1
סוג התכנית	היתרים או הרשאות	09.09.2013
סוג איחוד וחלוקה	האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי	תכנית מפורטת
סוג איחוד וחלוקה	האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי	כן
סוג איחוד וחלוקה	האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי	ועדה מקומית
סוג איחוד וחלוקה	האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי	6א2 (א), (4), (5)
סוג איחוד וחלוקה	האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.
סוג איחוד וחלוקה	האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי	ללא איחוד וחלוקה
סוג איחוד וחלוקה	האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי	לא

1.5 מקום התכנית

נתונים כלליים	1.5.1 מרחב תכנון מקומי	באר-שבע 180525 571230
תאור מקום	1.5.2 שטח התכנית נמצא ברח' הדר 1, שכי נווה נוי, באר-שבע	קואורדינאטה X קואורדינאטה Y
רשויות מקומיות בתכנית	1.5.3 רשות מקומית	באר-שבע
כתובות שבהן חלה התכנית	1.5.4 ישוב שכונה רחוב מס' בית	חלק מתחום הרשות
כתובות שבהן חלה התכנית	1.5.4 ישוב שכונה רחוב מס' בית	באר-שבע
כתובות שבהן חלה התכנית	1.5.4 ישוב שכונה רחוב מס' בית	נווה נוי הדר 1

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית				
מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38254	מוסדר	חלק מהגוש	-	38,39,40
38255	מוסדר	חלק מהגוש	-	8,9,84

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים	
מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	לא רלוונטי

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות	
מספר תכנית	מספר מגרש
12/134/03/5 , 7/134/03/5 , 3/134/03/5	26א
30/134/03/5	301

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.	י.פ. 2464	31.08.1978
7/134/03/5	שינוי וכפיפות	התכנית זו משנה הכל.	י.פ. 2735	12.08.1981
12/134/03/5	שינוי	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 12/134/03/5 ממשיכות לחול.	י.פ. 3514	01.01.1988
30/134/03/5	כפיפות	יחס זה מבטא מצב בו על תכנית זו ימשיכו לחול כל הוראות מתכנית קודמת החלה על תחום התכנית.	י.פ. 6390	13.03.2012

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	09.09.2013		12		מחייב	הוראות התכנית
	הוועדה המקומית	ליפובצקי נטליה	09.09.2013	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 מגישי 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
	כהן משה	022231419				רח' הדר 1, שכי נווה נוי, ב"ש	08-6285373	057-5256314			גוש-38255 חלקה-8

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			מנהל מקרקעי ישראל		רח' התקווה 4, קריית הממשלה, ב"ש	086264333		08-6264250	
חוכרים	כהן משה	022231419			רח' הדר 1, שכי נווה נוי, ב"ש	08-6285373	057-5256314		

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	054-4474557	08-6235163	N_liparch@012.net.il
מודד	בובליק גיאנה	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 יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
מגורים א'	מגורים עם שטח בניה עד 100%

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 עבור הקמת סככה, מצללות ומחסן, שינוי הוראות עבור פתיחת כניסה להולכי רגל נוספת והקמת מערכת סולרית על הגג, שינוי הנחיות לגדרות במגרש מגורים (תא שטח) מס' 26A, רח' הדר 1, שכי נווה נוי, באר שבע.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 שינוי בקווי בניין להקמת סככת הצללה, מצללות, מחסן נפרד מהבית וחנייה מקורה לפי סעיף 62א (א) (4) לחוק התכנון והבניה.

2.2.2 שינוי הוראות בדבר בינוי לפתיחת כניסה נוספת להולכי רגל והקמת מערכת סולרית על הגג ושינוי חומרי בניה וגמר של גדרות לפי סעיף 62א (א) (5) לחוק התכנון והבניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	1.022
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		218.7	ללא שינוי	218.7	מ"ר	מגורים א'
		1	ללא שינוי	1	מס' יח"ד	

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים			לא רלוונטי	תאי שטח	יעוד
				26A	מגורים א'
			301	חניון	

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
47.55	486	מגורים א'	55.74	675	אזור מגורים א' (*)	
52.45	536	חניון	44.26	536	חניון	
100.00	1022	סה"כ	100.00	1211	סה"כ	

(*) יעוד שאינו לפי מבא"ת.

הערה: הפרש השטחים בין מצב קיים למצב מוצע נובעה מההבדל בין מדידה גרפית למדידה אנליטית.

יעודי קרקע ושימושים

	4.1	מגורים א'
	4.1.1	שימושים
		כל התכליות והשימושים יהיו בהתאם לתכנית מס' 3/134/03/5.
	4.1.2	הוראות
		<ul style="list-style-type: none"> • כל ההוראות יהיו בהתאם לתכנית מס' 3/134/03/5 ו 12/134/03/5. • תותר הקמת סככת רעפים מעל עמודים וקורות בטון בחזית צפון-מזרחית של הבית. קו בנין עבודה מסומן בתשריט. לא תותר כל בניה תחת הסככה. • תותר הקמת מצללות מחומרים קלים כגון ממתכת, עץ או פלסטיק וכו' בחזיתות צפון-מערבית ודרום-מזרחית של המגרש. קווי בניין עבור מצללות ממסומנים בתשריט. גודל המצללות יהיה לפי תקנות של חוק תכנון ובניה. • תותר הקמת מערכת סולרית על הגג. • מתקנים טכניים יוסתרו ע"י מסתור שיהווה חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס הוועדה המקומית. • חומרי בניה לגדרות יהיו בלוקים ולוחות מתכת. חלק בנוי יצופה באבן או טיח עמיד. גובה גדרות יהיה בהתאם לתוכנית מס' 7/134/03/5.

	4.2	חניון
	4.2.1	שימושים
		כל התכליות והשימושים יהיו בהתאם לתכנית מס' 30/134/03/5.
	4.2.2	הוראות
		כל ההוראות יהיו בהתאם לתכנית מס' 30/134/03/5.

5. זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קווי בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם (נטו)	מספר יח"ד	תכנית (%) משטח תא (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% ו מ"ר)				גודל תא שטח (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
אחורי	צידו-שמאלי	צידו-ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת				
											שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
כמסומן בתשריט				לפי תכניות מפורטות מס' 3/134/03/5 ו 12/134/03/5							486	26A	מגורים 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, 7/134/03/5 ו 12/134/03/5.
- 6.1.2 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 עיריית באר שבע התקף בעת מתן היתרי בניה.

6.4 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.

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: 15.10.13	חתימה: 	שם: כהן משה	מגיש התכנית
מספר זהות: 22231419	תאגיד:		

תאריך: 29.09.13	חתימה: ליפובצקי נטליה אדריכלית מ.ג. שיח 104717 	שם: ליפובצקי נטליה	עורך התכנית
מספר זהות: 312988298	תאגיד:		

תאריך:	חתימה:	שם: מנהל מקרקעי ישראל	בעלים	בעלי עניין בקרקע
מספר תאגיד:	תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל			
תאריך: 15.10.13	חתימה: 	שם: כהן משה	חוכרים	
מספר זהות: 22231419	תאגיד:			