

חוק התכנון והבניה, רתשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 605-0213033

מגרש מגורים מס' 131, ברח' יעקב פיכמן, באר שבע

דרום

מחוז

מרחב תכנון מקומי באר שבע

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים

605-0213033

27.01.16/20165003

טל א-על
סגן ומ"מ ראש העיר
עיריית באר-שבע

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו כוללת מגרש מגורים (תא שטח) מס' 131 הנמצא ברח' יעקב פיכמן, שכי נווה זאב, באר שבע. התכנית המוצעת מאפשרת הקמת חניה למבנה החדש מעל הקרקע ומסדירה קו בניין בהתאם למבנה הקיים. התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית לפי סעיפים: 62 א (א) (4), (5) לחוק התכנון והבניה.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית ומספר התכנית
מגרש מגורים מס' 131, ברח' יעקב פייכמן, באר שבע

מספר התכנית 605-0213033

1.2 שטח התכנית 6.286 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 מקומית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5

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 באר שבע

קואורדינאטה X 178480

קואורדינאטה Y 571883

1.5.2 תיאור מקום מגורים ברח' יעקב פיכמן, שכי' נוור זאב, באר שבע

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

באר שבע - חלק מתחום הרשות

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
באר שבע	פיכמן יעקב		

שכונה נוור זאב

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38139	מוסדר	חלק	2	60

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
20 / 192 / 03 / 5	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5 / 03 / 20 / 192. הוראות תכנית 5 / 03 / 20 / 192 תחולנה על תכנית זו.	5350	835	14/12/2004

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				נטליה ליפובצקי			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		נטליה ליפובצקי		תשריט מצב מוצע	לא
תנועה	מנחה	1: 250		06/04/2014	איליה ליפבסקי	13/01/2015		לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	19/03/2014	נטליה ליפובצקי	30/03/2014		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 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי			ח.י.מ. ביתן בע"מ	אופקים	הנשיא	224	057-4774001		N_liparch@ 012.net.il

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים			רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה		08-6264333	08-6264250	
חוכר			ח.י.מ. ביתן בע"מ	אופקים	הנשיא	224	057-4774001		N_liparch@012.net.i 1

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	נטליה ליפובצקי	104717		באר שבע	שד רגר יצחק	28	08-6235163	08-9573397	N_liparch@0 12.net.il
מודד מוסמך	מודד	גולן אזוט	406	א.א.ג. אזוט בע"מ	באר שבע	מרכז הנגב	19	08-6499959	08-6497574	azutar@netvi sion.il
יועץ תנועה	יועץ	איליה ליפבסקי	54733	א.א.ג. אזוט בע"מ	באר שבע	מרכז הנגב	19	08-6499959	08-6497574	azutar@netvi sion.net.il



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

הקמת חניה על קרקעית במגרש מגורים (תא שטח) מס' 131 והסדרת קו בניין בהתאם למבנה הקיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי הוראות התוכנית להקמת חניה על קרקעית למבנה החדש מבלי לפגוע בזכויות בנייה תת-קרקעיות עבור החנייה לפי סעיף 62א (א) (5) לחוק התכנון והבניה.
2. שינוי קו בנין קדמי בהתאם למבנה הקיים לפי סעיף 62א (א) (4) לחוק התכנון והבניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	5.286
------------------	-------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים (יח"ד)	יח"ד	68		68		
מגורים (מ"ר)	מ"ר	6,000		6,000		

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	100
מגורים ב'	131

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים ב'	131

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים מיוחד	5,592	88.96
דרך קיימת	694	11.04
סה"כ	6,286	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	692.98	11.03
מגורים ב'	5,592.14	88.97
סה"כ	6,285.12	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	כל התכליות והשימושים לפי תכנית מס' 20/192/03/5.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	1. כל ההוראות יהיו בהתאם לתכנית מס' 20/192/03/5.
	2. תותר הקמת חניה על קרקעית למבנה החדש.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	כל התכליות והשימושים לפי תכנית מס' 20/192/03/5.
4.2.2	הוראות
א	דרכים
	כל ההוראות לפי תכנית מס' 20/192/03/5.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
מעל הכניסה הקובעת											
(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)		(1)	(1)	5592	131	מגורים ב'

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

הערה ברמת הטבלה:

קווי בניין כמסומן בתשריט.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) נתונים לפי תכנית מס' 70/197/03/5

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים למתן היתרי בניה
	היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה בהתאם לתכנית מס' 20/192/03/5.
6.2	חניה
	חניה תתוכנן בתחום המגרש עפ"י תקן התקף בעת מתן היתרי בניה.
6.3	היטל השבחה
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספות השלישית לחוק
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
1	לא רלוונטי	לא רלוונטי

7.2 מימוש התכנית

תכנית זו תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

מגיש התכנית	שם: שם ומספר תאגיד: ח.י.מ. ביתן בע"מ 513684274	סוג: תאריך: 10.3.16 חתימה: ח.י.מ. ביתן בע"מ 51-368427-9	
בעל עניין בקרע	שם: שם ומספר תאגיד: רשות מקרקעי ישראל 500101761	סוג: בעלים תאריך: חתימה:	
בעל עניין בקרע	שם: שם ומספר תאגיד: ח.י.מ. ביתן בע"מ 513684274	סוג: חוכר תאריך: חתימה: ח.י.מ. ביתן בע"מ 51-368427-9	10.3.16
עורך התכנית	שם: שם ומספר תאגיד: נטליה ליפובצקי	סוג: עורך ראשי תאריך: חתימה: ליפובצקי נטליה אדריכלית מ. רשיון 104717	01.02.16