

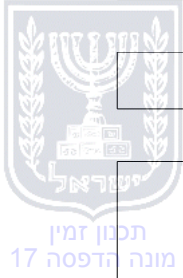
הוראות התכנית

תכנית מס' 651-0501163

מגרש 258 במושב יושיבייה

מחוז דרום
מרחב תכנון מקומי נגב מערבי
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו מבקשת לשנות קו בניין במגרש מס' 58 במושב יושיבייה בהרחבה, לטובת מדרגות עלייה לקומה אי ותוספת אחוזי בנייה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	מגרש 258 במושב יושיבייה
-----	------------------------	-----------	-------------------------

	מספר התכנית	651-0501163
--	-------------	-------------

1.2	שטח התכנית	0.557 דונם
-----	------------	------------

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
62 א (א) (17), 62 א (א) (19), 62 א (א) (4), 62 א (א) (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 נגב מערבי

קואורדינאטה X 162350

קואורדינאטה Y 595350

1.5.2 תיאור מקום

בית מגורים בעל 2 קומות במושב יושיבייה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100848	לא מוסדר	חלק	59	

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
24/06/1999	4268	4773	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7 / 02 / 328 9 ממשיכות לחול.	שינוי	9 / 328 / 02 / 7



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			עדנה פרגי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		עדנה פרגי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		14: 08 23/09/2019	עדנה פרגי	08/09/2019	1	1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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	ניסים אוחנה			יושיביה	(1)				
	פרטי	שרה אוחנה			יושיביה	(2)				

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 30 יושיביה.

(2) כתובת: ת.ד. 30 יושיבייה.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	ניסים אוחנה			יושיביה	(1)				

(1) כתובת: ת.ד. 30 יושיביה.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: נתון המתייחס למקרקעין בבעלות המדינה בלבד.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסאית אדריכלות	עורך ראשי	עדנה פרג'	13988	הנדסאית	גדרה	אשחר	18	08-8579654	08-8579653	Aadr21@zah av.net.il
מודד מוסמך	מודד	יורם אלישיב	985		ירושלים	(1)	9	02-6793012	02-6797852	m_ely@beze qint.net

(1) כתובת: הרכבים 9 ירושלים.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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

הסדרת מצב קיים ותוספת שטח עיקרי לטובת הקמת קומה שנייה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הריסת מדרגות לפי סעיף 62א(א)19

2. שינוי בקו בניין צידי מזרחי מ-3.0 מ' ל-2.11 מ' לטובת מדרגות מתכת חיצוניות זמניות הצמודות לקיר המבנה,

הערה: ברגע שתוגש בקשה להיתר לקמת קומה שנייה המדרגות יוסרו.

שינויים בהוראות בינוי לפי סעיף 62א(א)5

3. שינוי בקו בניין צדדי מערבי מ-3.0 מ' ל-0.0 לטובת מחסן. לפי סעיף 62 א (א) 4

4. תוספת שטח עיקרי בסך 50 מ"ר עבור תוספת קומה שנייה, לפי סעיף 62 א (א) 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

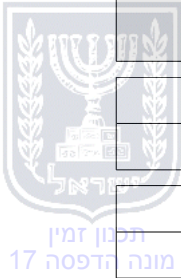
3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד		תאי שטח
מגורים א'		258
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה 2	מגורים א'	258

3.2 טבלת שטחים

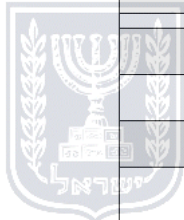
מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	557	100
סה"כ	557	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	558.95	100
סה"כ	558.95	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>אדריכלות</p> <p>הקמת יחידת דיור צמודת קרקע בבת חד משפחתי בן קומה אחת או שתי קומות. מותר להקים למטרות שירות: ממ"ד, קומת עמודים מפולשת, מרתף, חנייה מקורה לרכב, מחסן. ממ"ד-ע"פ דרישות ואישור הג, א, שיבנה כחלק בלתי נפרד מהמבנה העיקרי. קומת עמודים מפולשת בגובה 2.20 מ' חנייה מקורה לרכב - בכל מגרש תותר הקמת סככה מקורה לרכב, עשויה מחומרים קלים, קווי בניין קדמי וצידי אפס (ובלבד שלא תהיה הפרעה לקווי ראייה במגרשים פינתיים). מחסן-המחסן יוקם בגבול אחורי צדדי של המגרש אפס, למעט גבולות הצמודים לדרך או לשטח ציבורי פתוח, גובה פנימי ממוצע 2.5 מ', שטחו על 10 מ"ר. מרתף-גובה חלל המרתף בין רצפתו לתחתית תקרתו לא יעלה על 2.20 מ', חלל העולה על גובה 2.21 מ' יחשב מבחינת אחוזי בנייה כשטח עיקרי, הכניסה למרתף תהיה מתוך יחידת הדיור עצמה. גובה המכנה העיקרי למגורים, עם גג שטוח עד 7.5 מ', ועם גג רעפים עד 8.5 מ', מדוד מפני קרקע טבעית או סופית- הנמוך מביניהם.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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						
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת										
					שטחי בניה	סה"כ	עיקרי	שרות				עיקרי	שרות				
קדמי	אחורי	צידדי- שמאלי	צידדי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	2	3	1	260	310			80	230	557	258	מגורים א'	
(4)	(4)	(4)	(4)	(3)	2		1	260	310			(1)	80	230	557	258	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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) שטחים למטרות שירות יכולים להיות

מעל או מתחת לקרקע ..

(2) 7.5 מ' לגג שטוח, 8.5 מ' לגג רעפים, מדוד מפני קרקע טבעית או סופית, הנמוך מבניהם" ..

(3) + מרתף.

(4) לפי המסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

6. הוראות נוספות

6.1

חניה

החנייה תהיה בתחום המגרש וע"פ תקן חנייה ארצי ובהתאם לחוק התכנון והבנייה.

6.2

ניקוז

א. יש להבטיח כ- 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח -חדיר למים, שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר.

6.3

פיקוד העורף

תנאי למתן היתר בנייה יהיה אשור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

6.4

תנאים למתן היתרי בניה

היתרי בניה יינתנו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה. היתר לתוספת הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413. תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסת המבנים המסומנים להריסה בתשריט.

6.5

היטל השבחה

א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה התאם להוראות התוספת השלישית לחוק, ב. לא יוצא היתר בנייה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה השיה בשל אותם המקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
7	מתן תוקף מיד עם קבלת תוקף לתכנית זו	5 שנים מיום אישורה

7.2 מימוש התכנית

מתן תוקף מיד עם קבלת תוקף לתכנית זו