

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 24/109/03/5

מגורים במגרשים מס' 27, 136, שכ' נווה עופר, באר שבע

דרום

מחוז

מרחב תכנון מקומי באר שבע

סוג התכנית תכנית מפורטת

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים-מחוז דרום
12.05.2013
נתקבל
מתן תוקף

אישורים

הפקדה

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
 משרד הפנים - מחוז הדרום
 הוועדה המחוזית החליטה ביום:
12.05.2013
 לאשר את התכנית

התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר
 התכנית נקבעה טעונה אישור השר

1643
 תאריך
 יו"ר הוועדה המחוזית

--	--

דברי הסבר לתכנית 24/109/03/5

תכנית זו כוללת 2 מגרשים המיועדים לאזור מגורים א' ונמצאים ברח' אהוד בן גרא, רח' המכבים בשכ' נווה עופר, באר-שבע. מספרי המגרשים: 27, 136. במגרשים קיימים בתי מגורים בעלי תוספות סטנדרטיות לפי תכנית מס' 10/109/03/5.

התכנית המוצעת מאפשרת למגרשים הנ"ל שינויים הבאים:
מגרש מס' 27:

- סגירת חצר משק בחזית צדדית (צפון-מזרחית) של הבית.
- הקמת מחסן בגבול אחורי של המגרש.
- הקמת סככת הצללה בחזית צדדית ואחורית של הבית.

מגרש מס' 136:

- תוספת בנייה בקומת קרקע בחזית צדדית (דרום-מזרחית).
- הקמת סככות הצללה בחזיתות צדדית (דרום-מערבית) וקדמית (צפון-מערבית) של הבית.
- הקמת סככת חניה.

הכל ע"י תוספת בזכויות בניה, שינויים בנספח בינוי סטנדרטי ובהנחיות והגבלות בניה.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

<p>מגורים במגרשים מס' 27, 136 שכי נווה עופר, באר שבע 24/109/03/5</p>	<p>מס' תכנית</p>	<p>1.1 שם התכנית</p>
<p>1.063 ד'</p>		<p>1.2 שטח התכנית</p>
<p>מילוי תנאים למתן תוקף</p>	<p>שלב</p>	<p>1.3 מהדורות</p>
<p>1</p>	<p>מספר מהדורה</p>	
<p>13.01.2013</p>	<p>תאריך עדכון</p>	
<p>תכנית מפורטת</p>	<p>סוג התכנית</p>	<p>1.4 סיווג התכנית</p>
<p>כן</p>	<p>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת</p>	
<p>לא</p>	<p>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</p>	
<p>ללא איחוד וחלוקה</p>	<p>סוג איחוד וחלוקה</p>	
<p>ועדה מתוזזת</p>	<p>היתרים או הרשאות</p>	

1.5 מקום התכנית

<p>באר שבע</p>	<p>מרחב תכנון מקומי</p>	<p>1.5.1 נתונים כלליים</p>
<p>179175, 179050 572480, 572280 שכי דרום, באר שבע</p>	<p>קואורדינאטה X קואורדינאטה Y</p>	<p>1.5.2 תאור מקום</p>
<p>באר שבע</p>	<p>רשות מקומית</p>	<p>1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית</p>
<p>חלק מתחום</p>	<p>התייחסות לתחום הרשות</p>	
<p>באר שבע</p>	<p>ישוב</p>	<p>1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית</p>
<p>נווה עופר</p>	<p>שכונה</p>	
<p>אהוד בן גרא 17 המכבים 17</p>	<p>רחובות ו מספרי בתים</p>	

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38006	מוסדר	חלק מהגוש	105,28	220,213

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
38006	38006

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תכנית	מספר מגרש
10/109/03/5	136,27

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
10/109/03/5	שינוי	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 10/109/03/5 ממשיכות לחול.	י.פ. 2481	23.11.1978

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	הוועדה המחוזית	ליפובצקי נטליה	13.01.2013		13		מחייב	הוראות התכנית
	הוועדה המחוזית	ליפובצקי נטליה	13.01.2013	1		1:250	מחייב	תשריט התכנית
	הוועדה המחוזית	ליפובצקי נטליה	13.01.2013	1		1:250	מנחה ומחייב לעניין מיקום התוספות	נספח בינוי

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 התכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/חלקה
	דוד פרלמוטר	5782543				רח' המכבים 17, ב"ש	08-6275027	050-5369381			גוש-38006 חלקה-28
	יהודית פרלמוטר	7811458				רח' אהוד בן גרא 17, ב"ש	08-6275027	050-5369381			גוש-38006 חלקה-105

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלים					ממי	רח' התקווה 4, קריית הממשלה, ב"ש	08-6264333			
חוכרים		דוד פרלמוטר	5782543			רח' המכבים 17, ב"ש	08-6275027	050-5369381		
		יהודית פרלמוטר	7811458			רח' אהוד בן גרא 17, ב"ש	08-6275027	050-5369381		

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
אדריכל	אדריכל	ליפובצקי נטליה	312988298	104717		שדי רגר 28, בנין רסקו 38, ב"ש	08-6235163	0544474557	08-6235163	N_liparch@012.net.il
מודד מוסמך	בובליק גיאנה	311642979	1100	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
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

הגדלת שטחי בניה למגרשי מגורים מס' 27, 136 בשכ' נווה עופר, באר שבע.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

לתא שטח (מגרש) מס' 27:

- הגדלת שטחי בניה למטרות עיקריות מ- 45% ל- 65%.
- קביעת שטחי שרות 5% (ממ"ד - 9 מ"ר נטו ומחסן - עד 8 מ"ר).
- שינוי קווי בנין.
- שינוי בינוי סטנדרטי.
- קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
- קביעת הנחיות לבניית סככה ומחסן.

לתא שטח (מגרש) מס' 136:

- הגדלת שטחי בניה למטרות עיקריות מ- 45% ל- 65%.
- קביעת שטחי שרות 8% (ממ"ד - 9 מ"ר נטו וסככת חניה – 15 מ"ר).
- שינוי קווי בנין.
- שינוי בינוי סטנדרטי.
- קביעת הנחיות לבניית סככות, מחסן וסככת חנייה.
- קביעת תנאים למתן היתרי בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	1.063
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	471.9		+145.2 *	326.7	מ"ר	מגורים א'
	2		ללא שינוי	2	מס' יח"ד	

* שטח עיקרי עבור שתי יחידות דיור.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח

תאי שטח כפופים			תאי שטח	יעוד
		לא רלוונטי	27,136	מגורים א'
		לא רלוונטי	100,101	דרכים

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 מוצע			מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד	אחוזים	מ"ר	יעוד
69.54	726	מגורים א'	69.54	726	אזור מגורים א' (*)
30.46	337	דרכים	30.46	337	דרכים
100.00	1063	סה"כ	100.00	1063	סה"כ

(*) יעוד שאינו לפי מבא"ת

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים	
4.1.1	שימושים	
	מגורים	
4.1.2	הוראות	
א.	הוראות בינוי	<p>תא שטח (מגרש) מס' 27 לבית קיים חד-משפחתי בן קומה אחת ועליית גג תותר:</p> <ul style="list-style-type: none"> • סגירת חצר משק בחזית צדדית (צפון-מזרחית) של הבית. תוספת תבנה מחומרי בניה קשיחים. גג יהיה גג בטון שטוח. • הקמת סככת הצללה בחזית אחורית של הבית. כיסוי של סככה יהיה אסכורית או רעפים. לא תותר כל בניה תחת סככות ההצללה. • הקמת מחסן בגבול אחורי של המגרש, בשטח מרבי של 8.0 מ"ר. קווי בנין עבור מחסן - 0; 0 מ' אחורי וצדדי. גובה פנימי של מחסן לא יעלה על 2.20 מ'. לא יותרו פתחים לכיוון השכן ושיפוע הגג וניקוזו יהיו לכיוון המגרש. • תותר בניית עליית גג לפי פרט סטנדרטי המאושר ע"י הועדה המקומית. <p>תא שטח (מגרש) מס' 136 לבית קיים חד-משפחתי בן קומה אחת תותר:</p> <ul style="list-style-type: none"> • הוספת בניה בקומת קרקע בחזית צדדית (דרום-מזרחית). תוספת תבנה מחומרי בניה קשיחים. גג יהיה גג בטון שטוח. • הקמת סככות הצללה בחזיתות דרום-מערבית וצפון-מערבית של הבית. כיסוי של סככות יהיה רעפים. לא תותר כל בנייה תחת סככות ההצללה. • בניית סככת חניה מחומרים קלים בגודל 15 מ"ר ללא קירות. גובהה לא יעלה על 2.20 מ' נטו. כיסוי הסככה יהיה רעפים. • תותר בניית עליית גג לפי פרט סטנדרטי המאושר ע"י הועדה המקומית.
ב.	עיצוב אדריכלי	<ul style="list-style-type: none"> • חומר גמר של תוספות - כל חומר עמיד (טיח, חיפוי אבן נכו' ...) או שילוב ביניהם בהתאם לבית הקיים. • יעשה דגש על שמירת אופי השכונה על ידי בניית גגות של עליית גג בגובה וצורה הסטנדרטיים. • מתקנים הנדסיים יוסתרו.

4.2	דרכים	
4.2.1	שימושים	
		כל התכליות ושימושים יהיו עפ"י תכנית מאושרת מס' 10/109/03/5.
4.2.2	הוראות	
		תוואי ורוחב הדרך לפי המסומן בתשריט.

5. טבלת זכויות והוראות בניה במצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (%)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית תא (% משטח השטח)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			אחורי
			מעל מפלס לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי		
			עיקרי	שרות												עיקרי	
מגורים	27	413	65	5 ⁽¹⁾	-	-	70	1	לא רלוונטי	7.7	1 + עליית גג	-	-	-	כמסומן בתשריט		
	136	313	65	8 ⁽²⁾	-	-	73	1	לא רלוונטי	7.7	1 + עליית גג	-	-	-			

שטח שרות כולל :

⁽¹⁾ בתא שטח (מגרש) מס' 27 - ממ"ד (9 מ"ר נטו) ומחסן (עד 8 מ"ר).⁽²⁾ בתא שטח (מגרש) מס' 136 - ממ"ד (9 מ"ר נטו) וסככת חניה (15 מ"ר).

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.
- 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 חו"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 ליעודו החדש של המבנה.

6.2 היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספות השלישית לחוק.

6.3 חניה

חניה תתוכנן עפ"י תקן חניה התקף בעת מתן היתרי בניה.

6.4 הוראות בנושא עתיקות

כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח – 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.

6.5 שמירה על עצים בוגרים

- 6.5.1 לא תותר כריתה או פגיעה בעץ המסומן לשימור.
- 6.5.2 תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור – אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.
- 6.5.3 מרחק מעץ לשימור לבניה קשיחה יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.

6.6 הנחיות כלליות לתשתית

- א. שרותים הנדסיים
 ביוב ניקוז ואספקת מים יתוכננו ויבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס העיר באר-שבע. יחול איסור בניה מעל לקווי תשתית, וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י הבונה ועל חשבונו, בתאום עם הרשויות המוסמכות.
- ב. חשמל
 לא ינתן 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 החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה :

סוג קו חשמל	מרחק מתיל קיצוני	מרחק מציר הקו
קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6 מ'
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)		20 מ'
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)		35 מ'

אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק הקטן מ 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל - מחוז דרום.

6.7 פיקוד העורף

תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

6.8 חלוקה ורישום

חלוקת המגרשים תעשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

6.9 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: 1.5.13	חתימה: 	שם: דוד פרלמוטר	מגיש התוכנית
מספר זהות: 5782543	תאגיד/שם רשות מקומית:		
תאריך: 1.5.13	חתימה: ז. כהן גל	שם: יהודית פרלמוטר	
מספר זהות: 7811458	תאגיד/שם רשות מקומית:		

תאריך: 17.01.13	חתימה: ליפובצקי נטליה אדריכלית מ. רטור 104727 	שם: ליפובצקי נטליה	עורך התוכנית
מספר זהות: 312988298	תאגיד:		

תאריך:	חתימה:	שם: מנהל מקרקעי ישראל	בעלים	בעלי עניין בקרקע
מספר תאגיד:	תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל			
תאריך: 1.5.13	חתימה: 	שם: דוד פרלמוטר	חוכרים	
מספר זהות: 5782543	תאגיד:			
תאריך: 1.5.13	חתימה: ז. כהן גל	שם: יהודית פרלמוטר		
מספר זהות: 7811458	תאגיד:			