

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

לשכת התכנון המחוזית
 משרד הפנים-מחוז דרום
 15.01.2013
 נתקבל

הוראות התוכנית
תוכנית מס' 26/109/03/5
מגורים במגרש מס' 158 ברח' יפתח גלעדי 2, שכ' נווה עופר, באר שבע

מחוז: דרום
 מרחב תכנון מקומי: באר שבע
 סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965 משרד הפנים - מחוז הדרום הוועדה המחוזית החליטה ביום: <u>24.12.12</u> לאשר את התכנית</p> <p> <input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p> יו"ר הוועדה המחוזית: <u>8/4/13</u> תאריך</p>	

דברי הסבר לתוכנית

תכנית זו באה לאפשר הרחבת בנין המגורים ע"י הגדלת זכויות הבניה ומספר הקומות ושינוי מגבלות והנחיות הבניה.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

מגורים במגרש מס' 158 ברח' יפתח גלעדי 2, שכ' נווה עופר, באר שבע

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפורסם ברשומות

מספר התוכנית

1.2 שטח התוכנית

שלב

1.3 מהדורות

404 מ"ר
 אישור סמינן תיקי
 הגשה
 מהדורה מס 4
 אינג' אבנ-סרדיבאו
 אבנר
 סר 1875

מהדורה מס 4

מספר מהדורה בשלב

17/05/2012

תאריך עדכון המהדורה

• תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם ברשומות

• כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

• ועדה מחוזית

• לא רלוונטי

לפי סעיף בחוק

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה

סוג איחוד וחלוקה

• לא

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי באר שבע

179135 קואורדינטה X
572185 קואורדינטה Y

1.5.2 תיאור מקום מגרש מס' 158 בפינת רחובות יפתח הגלעדי ויצחק שדה בשכונת נווה עופר, ב"ש

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית באר שבע

התייחסות לתחום הרשות נפה • חלק מתחום הרשות

באר שבע יישוב באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יפורסם ברשומות

שכונה רחוב מספר בית נווה עופר יפתח הגלעדי 2

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38006	• מוסדר	• חלק מהגוש	96	222

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
38006	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
10/109/03/5	ל"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
23/11/1978	2481	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 10/109/03/5 ממשיכות לחול	• שינוי	10/109/03/5
26/01/2011	6193	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית מס' 155/102/02/5. הוראות תוכנית מס' 155/102/02/5 תחולנה על תכנית זו.	• כפיפות	155/102/02/5

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		אלני אמיר אבו סהיבאן ואדרי' יוסף גיבר	17/05/2012		14		מחייב	הוראות התוכנית
		אלני אמיר אבו סהיבאן ואדרי' יוסף גיבר	17/05/2012	1	לי"ר	1:250	מחייב	תשריט התוכנית
		אלני אמיר אבו סהיבאן ואדרי' יוסף גיבר	17/05/2012	1	לי"ר	1:250	מנחה, מחייב לגבי מיקום התוספות	נספח בינוי

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים הגברנה ההוראות על המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים הגברנה ההוראות על התשריטים.

1.8 בעלי עניין / בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית											
גוש / חלקה (")	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה ומעון אלדד	מקצוע / תואר
			050-6445850		יפתח הגלעדי 2 ב"ש						

1.8.2 יזם בפועל										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בלעים
	08-6264221		08-6264219	רח' התקווה 4, ב"ש		מנהל מקרקעי ישראל				
		050-6445850		יפתח הגלעדי 2 ב"ש					שמעון אלדד	חוכר

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו											
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
Engamir1@mail.com	15389910010	0547857475		שכונה 21 בית 96 רהט 85357				033501560	אמיר אבן סהיבאן	מהנדס אורתי	
RBK033@walla.com	15377010246	050-3399033		גרשון שופמן 1/3 ב"ש			1184		ברייחה רמי	מהנדס ומודד מוסמך	מודד
									יוסף אבן גבר	אדריכל	אדריכל

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התוכנית

הגדלת שטחי הבניה ושינויים בהנחיות ומגבלות הבנייה במגרש 158 באזור מגורים א' בבית חד-משפחתי ברח' יפתח הגלעדי, שכי נווה עופר, ב"ש

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- הגדלת זכויות הבניה העיקריים מ-45% ל-65% עבור תוספת בניה בקומה א'.
- הגדלת מספר הקומות מקומה אחת לקומת קרקע + עליית גג (קומה א').
- קביעת זכויות בניה למטרות שירות בהיקף של 35 מ"ר עבור מחסן, סככת רכב וממ"ד.
- שינוי קו בנין קדמי מ-4 מ' ל-3.8 מ' וקביעת קווי בנין 0.00 עבור מחסן וסככת רכב.
- קביעת הנחיות לבינוי ועיצוב אדריכלי.
- שינוי בינוי סטנדרטי וקביעת תכסית קרקע מירבית.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.404
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	202		62	140	מ"ר	מגורים
	1		0	1	מס' יחיד	

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		שטח	יעוד
שטח	שטח		
	שמירה על עצים בגנים	158	מגורים א'
		1001	דרך מאושרת

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	אחוזים	מ"ר
77	312	77	312
23	92	23	92
100	404	100	404

(*) יעוד קרקע שאינו לפי נוהל מבא"ת

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים בתא שטח 158
4.1.2	הוראות
א.	<p>לבית חד משפחתי בן קומה אחת מותרים השינויים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. בניית קומה נוספת (עליית גג) תוך שמירת צורתה ועיצובה לפי הפרט הסטנדרטי המאושר על ידי הוועדה המקומית לשכונה כולה. הקשר בין קומת הקרקע ועליית הגג יהיה דרך מדרגות פנימיות בלבד. 2. גובה המבנה יהיה עד 8.0 מ' מדוד מהמפלס 0.0 של הבית.
ב.	<p>בנוסף לשטחי הבניה העיקריים תותר בניית שטחי שירות כמפורט להלן:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ממ"ד בשטח 12 מ"ר (ברוטו). - מחסן בשטח של 8 מ"ר בקו בנין אחורי וצדדי אפס - סככה לחניה בשטח של 15 מ"ר בקו בנין קדמי וצדדי אפס.
ג.	<p>הנחיות לבינוי ועיצוב אדריכלי:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. גימור המבנה העיקרי יהיה טיח חלק או חומר קשיח או שילוב ביניהם. גג המבנה יהיה מרעפים. יותר שילוב עם גג שטוח. גובה פנימי מירבי בין התקרה העליונה לבין קודקוד הגג יהיה 2.75 מ'. 2. גימור מבנה המחסן יהיה תואם לגימור גדר המגרש. 3. עיצוב סככת החניה יתואם לחזית המגרש ולפי הנחיות מהנדס העיר. 4. גובה המחסן וסככת רכב יהיו לפי תכנית מתאר 155/102/02/5. ניקוז הגג של המחסן והסככה יהיה לכיוון המגרש

4.2	שם ייעוד: דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
א.	דרך ציבורית
4.2.2	הוראות
א.	תוואי ורוחב הדרך כמסומן ומתואר בתשריט

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		הכסית (%)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר		שטחי בניה סה"כ	מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת		גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	ציד- שמאלי	ציד- ימני	קדמי	מזרחית				מזרחית	מזרחית		מזרחית	מזרחית	מזרחית	מזרחית			
					50	1	76%	237	-	-	35*	שרות	עיקרי	202	312	158	מגורים א'
כמסומן בתשריט																	

*שטחי השירות לפי הפירוט הבא : מחסן – 8 מ"ר, ממ"ד – 12 מ"ר, סככת חניה לרכב – 15 מ"ר

6. הוראות נוספות**6.1 תנאים למתן היתרי בניה**

- 6.1.1 היתר בניה יינתן ע"י הוועדה המקומית ע"פ תכנית זו לאחר אישורה.
- 6.1.2 היתרי הבנייה יינתנו לאחר הריסת המבנים המסומנים להריסה בתשריט, למעט הגדר. הריסת הגדר לא תהווה תנאי להוצאת היתר בניה. במידה ויידרש ע"י עיריית באר שבע, תבוצע הריסת הגדר לצורך הרחבת הדרך.
- 6.1.3 היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים:
- א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
- ב. 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 על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).
- 6.1.4 היתר בניה יינתן בתנאי אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בו מסומן עץ לשימור, בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הוועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.

6.2 חניה

חניה תתוכנן בתחום המגרש וע"פ תקן חניה בתכנית מתאר באר שבע או ע"פ התקן התקף בעת מתן היתר הבניה

6.3 היטל השבחה

- א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
- ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6.4 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 הוועדה 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 הפקעות לצורכי ציבור

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, בתא שטח 1001, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965.

6.6 פיקוד העורף
 תנאי למתן היתר בניה יהיה – אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

6.7 שמירה על עצים בוגרים
 על תא שטח מס' 158, בו מסומן העץ הבוגר בתשריט בסימון של "עץ לשימור", יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות:
 א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ המסומן לשימור.
 ב. מילוי התנאי כאמור בסעיף 6.1.4 לעיל.

6.8 הנחיות כלליות לתשתיות

א. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.

ב. כל קווי התשתית שבתחום תוכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.

ג. בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס העיר מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.

ד. תנאי למתן היתר הבניה, העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.

ה. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבנין לרשת המים.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
לא רלוונטי		

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער למימוש תוכנית זו – 5 שנים מיום אישורה



תאריך: 1/12/2011	חתימה: <i>[Signature]</i>	שם: שמעון אלדד	[Textured box]
מספר תאגיד:		תאגיד/שם רשות מקומית:	
תאריך: 1/12/2011	חתימה: <i>[Signature]</i>	שם: אינג' אמיר אבו סחיבאן אדרי' יוסף אבו ג'בר	[Textured box]
מספר תאגיד:	104941 28/79 רמט שכי מסמך	תאגיד:	
תאריך:	חתימה:	שם: לא רלוונטי	[Textured box]
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך: 1/12/2011	חתימה:	שם: שמעון אלדד	[Textured box]
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך:	חתימה:	שם:	[Textured box]
מספר תאגיד:		תאגיד: מינהל מקרקעי ישראל	

