

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

עיריית באר-שבע
 אגף ההנדסה מח' תכנון
 2013-03-11
 כרטיס

הוראות התכנית

תכנית מס' 5/מק/2616

מגורים במגרש מס' 145
 רח' יפתח גלעדי 28,
 שכ' נווה עופר, ב"ש

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה

דברי הסבר לתכנית מס' 5/מק/2616

תוכנית זו כוללת מגרש מס' 145 המיועד לאזור מגורים א' ונמצא ברח' יפתח גלעדי 28, שכי נווה עופר, באר שבע.

התכנית זו מאפשרת שינוי קווי בניין במגרש בהתאם לבניה הקיימת ומתוכננת. התכנית המוצעת הינה בסמכות ועדה מקומית לפי סעיפים: 62 א (א) ו (4) ו (5) לחוק התכנון והבניה.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מגורים במגרש מס' 145 רח' יפתח גלעדי 28, שכי נווה עופר, ב"ש	שם התוכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
2616/מק/5	מספר התוכנית		
0.386 ד'		שטח התכנית	1.2
מילוי תנאים למתן תוקף	שלב	מהדורות	1.3
1	מספר מהדורה		
23.01.2013	תאריך עדכון		
תכנית מפורטת	סוג התכנית	סיווג התכנית	1.4
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת		
ועדה מקומית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית לפי סעיף		
62א (א) ו (4) ו (5)			
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות		
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה		
לא	האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי		

1.5 מקום התכנית

באר-שבע 178975 572325	מרחב תכנון מקומי קואורדינאטה X קואורדינאטה Y	נתונים כלליים	1.5.1
שטח התכנית נמצא ברח' יפתח גלעדי 28, שכי נווה עופר, באר-שבע		תאור מקום	1.5.2
באר-שבע	רשות מקומית	רשויות מקומיות בתכנית	1.5.3
חלק מתחום הרשות	התייחסות לתחום הרשות		
באר-שבע	ישוב	כתובות שבהן חלה התכנית	1.5.4
נווה עופר יפתח גלעדי 28	שכונה רחוב מס' בית		

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38006	מוסדר	חלק מהגוש	79	222

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
38006	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
10/109/03/5	145

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
155/102/02/5	כפיפות	יחס זה מבטא מצב בו על תכנית זו ימשיכו לחול כל הוראות מתכנית קודמת החלה על תחום התכנית. התכנית כפופה לתכנית מסי 155/102/02/5.	י.פ. 6193	26.1.2011

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	הוועדה המקומית	ליפובצקי נטליה	23.01.2013		12		מחייב	הוראות התכנית
	הוועדה המקומית	ליפובצקי נטליה	23.01.2013	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

גוש/חלקה	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
גוש-38006 חלקה-79			052-6053229	08-6651871	רח' יפתח גלעדי 28, שכ' נווה עופר, בי"ש				011433513	מירקון-מן מרטה	

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם תואר	מקצוע / תואר	בעלים
	08-6264250		086264333	רח' התקווה 4, קריית המשלה, בי"ש		מנהל מקרקעי ישראל					
		052-6053229	08-6651871	רח' יפתח גלעדי 28, שכ' נווה עופר, בי"ש			011433513	מירקון-מן מרטה			חוכרים

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
N_liparch@012.net.il	08-6235163	054-4474557	08-6235163	שד' רגר 28, בנין רסקו 35, בי"ש			104717	312988298	ליפובצקי נטליה	מקצוע / תואר
Negev_medidot@walla.co.il	08-6441170	054-5237655	08-6441170	רח' שי עגנון 2/16, בי"ש		נגב מדינות	1110	311642979	בובליק גיאנה	מקצוע / תואר

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 במגרש מגורים (תא שטח) מס' 145, רח' יפתח גלעדי 28, שכ' נווה עופר באר שבע.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 שינוי קווי בניין לפי סעיף 62א (א) (4) לחוק התכנון והבניה.

2.2.2 שינוי בינוי סטנדרטי לפי סעיף 62א (א) (5) לחוק התכנון והבניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.386
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		136.35	ללא שינוי	136.35	מ"ר	מגורים א'
		1	ללא שינוי	1	מס' יח"ד	

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' 10), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח

תאי שטח כפופים		תאי שטח		יעוד
	לא רלוונטי		145	מגורים א'
	לא רלוונטי		100	דרך

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	אחוזים	מ"ר
78.49	303	78.49	303
21.51	83	21.51	83
100.00	386	100.00	386
	יעוד		יעוד
	אזור מגורים א'		אזור מגורים א' (*)
	דרך		דרך
	סה"כ		סה"כ

(*) יעוד שאינו לפי מבא"ת.

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
כל התכליות והשימושים יהיו בהתאם לתכנית מפורטת מסי 10/109/03/5.	
הוראות	4.1.2
<ul style="list-style-type: none"> • כל ההוראות יהיו בהתאם לתכנית מפורטת מסי 10/109/03/5. • קווי הבניין יהיו לפי המסומן בתשריט. • תותר הוספת בניה בקומת קרקע בחזית אחורית של הבית מעבר לבינוי הסטנדרטי המאושר של התוכנית 10/109/03/5. • תותר הוספת מחסן וסככת רכב בהתאם להוראות תכנית מסי 155/102/02/5. 	

דרך	4.2
שימושים	4.2.1
כל התכליות והשימושים יהיו בהתאם לתכנית מפורטת מסי 10/109/03/5.	
הוראות	4.2.2
כל ההוראות יהיו בהתאם לתכנית מפורטת מסי 10/109/03/5.	

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

אחורי	ציד-י שמאלי	ציד-י ימני	קווי בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות לדונם (יח"ד/נטו)	מספר יח"ד	תכנית (% משטח תא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מ"ר)		גודל תא שטח (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
				מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי שרות			
בהתאם לתכנית תקפה מס' 10/109/03/5															
303															
145															
מגורים א' 12															

שטח שרות כולל : מחסן 8 מ"ר וסככת חניה 15 מ"ר בהתאם לתוכנית מס' 155/102/02/5 , ממ"ד 12 מ"ר (9 מ"ר נטו) - בהתאם לדרישות הג"א.

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתר בניה

- 6.1.1 היתרי בניה יינתנו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה בהתאם לתכנית מס' 10/109/03/5.
- 6.1.2 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 לייעודו החדש של המבנה.

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 התקף בעת מתן היתרי בניה.

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.

