

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התכנית

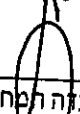
תכנית מס' 33/192/03/5

מגורים במגרש מס' 125,
רח' אברהם מאפו 4/7,
שכ' נווה זאב, באר שבע

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים-מחוז דרום
20.10.2013
נתקבל

מחוז **דרום**
מרחב תכנון מקומי **באר שבע**
סוג התכנית **תכנית מפורטת**

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
	<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז הדרום הוועדה המחוזית החליטה ביום: <u>29/9/13</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> תאריך יו"ר הוועדה המחוזית</p>

דברי הסבר לתכנית 33/192/03/5

תכנית זאת כוללת מגרש (תא שטח) מס' 125 המיועד למגורים הכולל 66 יח"ד ונמצא בשכ' נווה זאב ברח' אברהם מאפו פינת יעקב פיכמן, באר-שבע. במגרש קיימים 8 בתים בעלי 3, 4 ו 5 קומות.
התכנית המוצעת מאפשרת סגירת מרפסת לדירה מס' 7 בקומה ג' בבית מס' 4.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מגורים במגרש מס' 125, רח' אברהם מאפו 4/7,
שכ' נווה זאב, באר שבע

שם התכנית 1.1 שם התוכנית

33/192/03/5

מספר התוכנית

11.049 ד'

שטח התכנית 1.2

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב 1.3 מהדורות

1

מספר מהדורה

07.10.2013

תאריך עדכון

תכנית מפורטת

סוג התכנית 1.4 סיווג התכנית

כן האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

ללא איחוד וחלוקה

סוג איחוד וחלוקה

לא

האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התכנית

באר-שבע
178530
571750

מרחב תכנון מקומי
קואורדינאטות X
קואורדינאטות Y

נתונים כלליים 1.5.1

שטח התכנית נמצא בשכ' נווה זאב, ברח' אברהם מאפו, 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

כתובת שבה חלה התכנית 1.5.4

נווה זאב

שכונה

אברהם מאפו

רחוב

4/7

מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38139	מוסדר	חלק מהגוש	15	59,60 -
38138	מוסדר		-	85

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
38139	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תכנית	מספר מגרש
5/במ/5/130	125

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
5/במ/5/130	שינוי וכפיפות	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 5/במ/5/130 ממשיכות לחול.	י.פ. 4476	22/12/1996
30/192/03/5	שינוי וכפיפות	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 5/במ/5/130 ממשיכות לחול.	י.פ. 6131	29/8/2010

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	07.10.2013		13		מחייב	הוראות התכנית
	הוועדה המחוזית	ליפובצקי נטליה	07.10.2013	1		1: 500	מחייב	תשריטת התכנית
	הוועדה המחוזית	ליפובצקי נטליה	07.10.2013	1		1: 250	מנחה ומחייב מבחינת מיקום התוספות פרט ועיצוב סגירת מרפסות	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	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/חלקה
מגיש	אבדואלייב מיכאל	324346774			רח' אברהם מאפו 4/7 שכ' נווה זאב, ב"ש		054-7988054			38139 חלקה-15

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלים			ממי		רח' התקווה 4, קריית הממשלה, ב"ש	08-6264333		08-6264250	
חוכר	אבדואלייב מיכאל	324346774			רח' אברהם מאפו 4/7, ב"ש		054-7988054		

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
אדריכל	ליפובצקי נטליה	312988298	104717			שד' רגר 28, בנין רסקו חדי 35, ב"ש	08-6235163	054-4474557	08-6235163	n_liparch@012.net.il
מודד מוסמך	בובליק גיאנה	311642979	1110	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
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

הגדלת שטח בניה לדירה מס' 7 בבית מס' 4 במגרש מגורים/תא שטח מס' 125 ברח' אברהם מאפו, בשכונת נווה זאב, באר-שבע.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי לתכניות מפורטות מס' 5/130/במ/5 ו-30/192/03/5 בתא-שטח מס' 125 המיועד למגורים א', ברח' מאפו 4/7 בשכונת נווה-זאב, על-ידי:

- הגדלת זכויות בנייה למטרה עיקרית מ-5064 מ"ר ל-5078.5 מ"ר לצורך סגירת מרפסת בגודל של 14.5 מ"ר עבור דירה מס' 7 בבית מס' 4 בלבד.
- קביעת הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי.
- קביעת תנאים למתן היתרי בנייה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם		11.049 ד'			
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית	
				מפורט	מתארי
מגורים א'	מ"ר	5064	14.5+	5078.5	
	מס' יח"ד	66	ללא שינוי	66	

* תוספת שטח של 14.5 מ"ר לדירה מס' 7 בבית מס' 4 בלבד.

10 יח"ד הוספו בהקלה לפי חוק התכנון והבניה להיתר בניה מס' 98/290 מ-8.11.98.

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	125	מגורים א'
		לא רלוונטי	200	דרך

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפור בטבלה זו - יגבר הת ריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מתצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
78.39	8661	מגורים א'		78.39	8661	מגורים א'
21.61	2388	דרך		21.61	2388	דרך
100	11.049	סה"כ		100	11.049	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 מגורים א'	
4.1.1 שימושים	
מגורים	
4.1.2 הוראות	
א.	הוראות בינוי
<p>1. במגרש קיימים בתים בעלי 3, 4 ו 5 קומות, שכוללים 66 דירות. לדירה מס' 7 בקומה ג' בבית מס' 4 תותר סגירת מרפסת בגודל 14.5 מ"ר.</p> <p>2. המקום וגודל התוספת מסומן בנספח בינוי. חומרי בנייה יהיו חומרים קשיחים. פרטי סגירת מרפסת יהיו סטנדרטיים בהתאם לתב"ע מס' 30/192/03/5. ראה נספח בינוי.</p>	
ב.	עיצוב אדריכלי
<p>1. חומרי גמר, חלונות וגובה של התוספת החדשה - בהתאם לחזיתות הקיימות.</p> <p>2. הגג מעל התוספות יהיה גג רעפים וצבע הרעפים יהיה בהתאם לקיים.</p>	

4.2 דרכים	
4.2.1 שימושים	
דרך ציבורית	
4.2.2 הוראות	
תוואי ורוחב הדרך לפי המסומן בתשריט.	

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קווי בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם (נטו)	מספר יח"ד	תכסיט (% משטח תא השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעד	
אחורי	צידו- שמאלי	צידו- ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת					
											שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
כמסומן בתשריט				1	5	21.26	לא רלוונטי	66	22.51	79.65	6898.5	420	-	1400	5078.5 ⁽¹⁾	8661	125	מגורים א'

⁽¹⁾ 14.5 מ"ר - תוספת לשטח עיקרי עבור סגירת מרפסת: לדירה מס' 7 בקומה ג' בבית מס' 4.

10 יח"ד הוספו בהקלה לפי חוק התכנון והבניה להיתר בניה מס' 98/290 מ- 8.11.98.

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

- 6.1.1 היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית לדירה מס' 7 עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.
- 6.1.2 תנאי למתן היתר לכריתה/העתקה של עצים בוגרים כהגדרתו בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רשיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.
- 6.1.3 היתר לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.

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.

6.4 הנחיות כלליות לתשתית

א. שרותים הנדסיים
 ביוב, ניקוז, אספקת מים, תקשורת וכד' 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.

6.5 פיקוד העורף

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

6.6 חלוקה ורישום

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

6.7 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

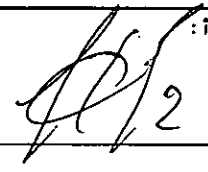
7.1 שלבי ביצוע


מספר שלב	תאור שלב	התנייה
לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי

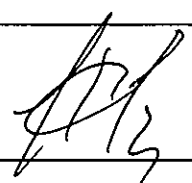
7.2 מימוש התכנית

תכנית זו תבוצע תוך 7 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך: 10.10.13	חתימה: 	שם: אבדואלייב מיכאל	מגיש התוכנית
מספר זהות: 324346774		תאגיד:	

תאריך: 10.10.13	חתימה: ליפובצקי נטליה אדריכלית מגדשיין 104717 	שם: ליפובצקי נטליה	עורך התוכנית
מספר זהות: 312988298		תאגיד:	

תאריך:	חתימה:	שם: מנהל מקרקעי ישראל	בעלים	בעלי עניין בקרע
מספר תאגיד:		תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל		
תאריך: 10.10.13	חתימה: 	שם: אבדואלייב מיכאל	חוכר	
מספר זהות: 324346774		תאגיד:		