

651 7948

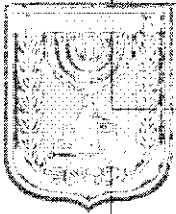
תכנית מס': 651-0202275 - שם התכנית: גבעולים 125

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 651-0202275

גבעולים 125

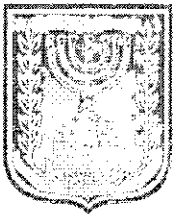


מנהל תכנון
מנהל תדפיס 9

נתקבל
18. 11. 2015
הועדה המקומית
לתכנון ולבניה נגב מערבי

מחוז דרום
מרחב תכנון מקומי נגב מערבי
סוג תכנית מפורטת
תכנית מפורטת

אישורים



מנהל תכנון
מנהל תדפיס 9

הועדה המקומית לתכנון ובניה "נגב מערבי"
התשריט תואם תכנית מס' 651-0202275
אשר פורסמה למתן תוקף ב.י.פ. 7406
מיום 30.8.2015
הועדה המקומית בישיבתה מסכר 201510
מיום 30.7.2015 אישרה את התשריט.
מנהל תכנון
מנהל תדפיס



מנהל תכנון
מנהל תדפיס 9

דברי הסבר לתכנית

מדובר במגרש 125 במושב גבעולים.

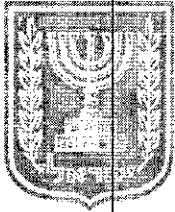
במגרש הוקם בית מגורים:

בשלב קבלת היתר סופי למבנה התברר לבעל הבית שחלה סטייה במיקום המבנה, וכתוצאה מכך נעשו שינויים נקודתיים בקווי הבניין הקובעים.

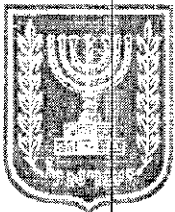
בתכנית זו מבוקש לקבל אישור סטטוטורי למצב הקיים.

למעט הני"ל אין שינוי בזכויות ובהוראות. הכל נשאר עפ"י התכנית התקפה מס' 8/234/03/7.

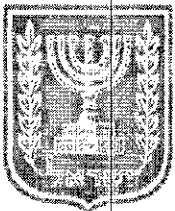
התכנית היא בסמכות ועדה מקומית עפ"י סעיף 62 א'(א)(4).



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



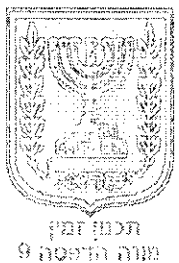
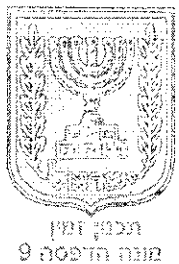
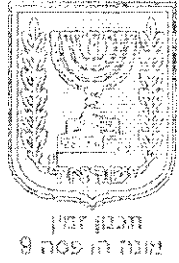
תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	גבעולים 125
1.2	שטח התכנית	מספר התכנית	651-0202275
1.3	מהדורות	שלב	0.72 דונם מילוי תנאים למתן תוקף
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	א62 (א) סעיף קטן 4
		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 161035

קואורדינאטה Y 589381

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

שדות נגב - חלק מתחום הרשות

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	125	גבעולים	גבעולים

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100812	מוסדר	חלק		1

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 בחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
8 / 234 / 03 / 7	125

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



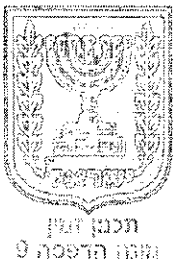
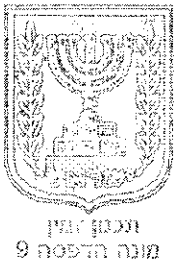
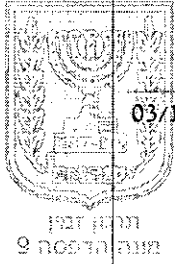
תכנון זמין
מונה הדפסה 9



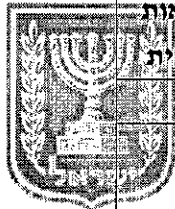
תכנון זמין
מונה הדפסה 9

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
03/12/1995	699	4356	תכנית זו כפופה להוראות תכנית 8/234/03/7, למעט בשינוי קווי הבניין, כמפורט בתכנית.	כפיפות	8 /234 /03 /7



1.7 מסמכי התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				שלמה עמית				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		שלמה עמית			תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1:250	1	15/01/2015	שלמה עמית	ועדה מחוזית	15/01/2015	תשריט מצב מאושר	לא

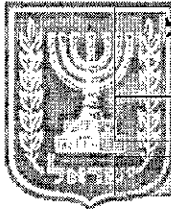
כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית



מקצוע/ תואר	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רועי משה			גבעולים	(1)	125	08-9945266	08-9945266	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ד.נ. הנגב 85388.

תכנון זמין
מונה תדפיסה 9

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה (1)	4	08-6274333	08-6264250	hagais@mmi.gov.il

(1) כתובת: קרית הממשלה.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	שלמה עמית	5246		באר שבע	מבצע חורב	42	08-6413073	08-6416733	amit_shlomo@yahoo.com
מודד מוסמך	מודד	ארמונד אזוט	406		באר שבע	מרכז הנגב	19	08-6499959	08-6497574	azutar@netvision.net.il

תכנון זמין
מונה תדפיסה 9

1.9 הגדרות בתכנית

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.

תכנון זמין
הדפסה 9

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

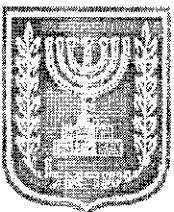
שינוי קו בניין לפי סעיף 62א(א)(4)

2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

1. שינוי נקודתי בקו בניין קדמי ל-4.40 מ' במקום 5 מ', לפי 62 א'(א)(4), כמסומן בתשריט.
2. שינוי נקודתי בקו בניין צידי ל-2.80 מ' במקום 3 מ', לפי 62 א'(א)(4), כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

0.72

שטח התכנית בדונם



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	1			1	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	180			180	מ"ר	מגורים (מ"ר)

תכנון זמין
מנהל הדפסה 9

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	1
מגורים א'	125

3.2 טבלת שטחים

תכנון זמין
מנהל הדפסה 9

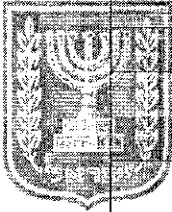
מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	200	27.78
מגורים א'	520	72.22
סה"כ	720	100

מצב מוצע



מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	200	27.77
מגורים א'	520.18	72.23
סה"כ	720.18	100

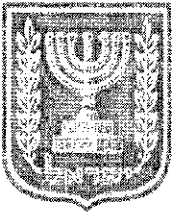
4. יעודי קרקע ושימושים



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

4.1	מגורים א'	
4.1.1	שימושים	
		בהתאם לתכנית 8/234/03/7
4.1.2	הוראות	
	אדריכלות	א
		בהתאם לתכנית 8/234/03/7 למעט שינויים נקודתיים בקווי בניין.

4.2	דרך מאושרת	
4.2.1	שימושים	
		בהתאם לתכנית 8/234/03/7
4.2.2	הוראות	
	דרכים	א
		בהתאם לתכנית 8/234/03/7

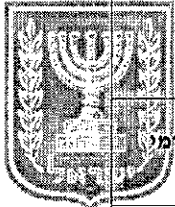


תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע



תכנון זמין
מונה הרפסטה 9

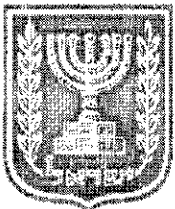
קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
קדמי (3)	אחורי (3)	צידי- שמאלי (3)	צידי- ימני (3)	מעל הקובעת 2	1	35	שרות	עיקרי	שרות (2)	עיקרי (1) 35	520	125	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) שטח הבנייה המותר למטרה עיקרית הוא 180 מ"ר.
- (2) שטח בנייה המותר במגרש למטרת שרות הוא עד 60 מ"ר, מעל או מתחת לקרקע.
- (3) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הרפסטה 9

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתרי בניה

היתרי בנייה יוצאו עפ"י תכנית 8/232/03/7 ועפ"י תכנית זו לאחר אישורה.

6.2 הפקעות לצרכי ציבור

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבנייה, 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.

6.3 חלוקה ו/או רישום

חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבנייה.

6.4 חניה

החנייה תהיה בתחום המגרש ועפ"י תקן חנייה ארצי התקף בעת מתן היתר הבנייה.

6.5 חשמל

לא יינתן היתר בנייה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בנייה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו משוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.

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

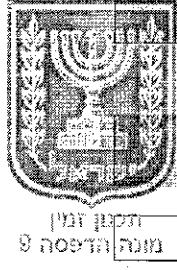
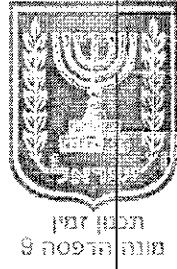
אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - שנה מיום אישורה.



8. תתימות

 תכנון זמין מונה הדפסה 9	שם: רועי משה שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: 18.11.15 חתימה:	מגיש התכנית
	שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:	בעל עניין בקרקע
 תכנון זמין מונה הדפסה 9	שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:	עורך התכנית
	שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:	עורך התכנית

דניאל הודמני
 רשות מקרקעי ישראל
 מרכז שירות המוסכמות
 מרחב עמק שרון
 רשות מקרקעי ישראל
 מוסמכת, לצי כל חוקי וע"י כל דין.
 למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידנו הסכם בניין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או הזדאה בקיום הסכם כאמור ואנו ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח, ואנו על כל זכות אחרת העומדת לנו מכח הסכם כאמור ועפ"י כל דין שכן חתימתנו ניהנת אד ורק ונקודת מבט תכנונית.
 תאריך: 15.11.15
 רשות מקרקעי ישראל מרחב דרום