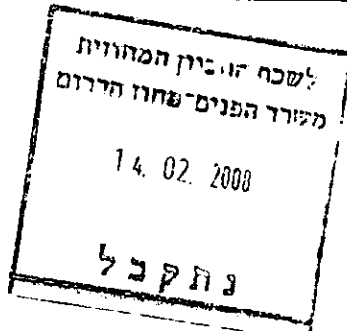


**חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965**

**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 168/102/02/5**

**בית מגורים במגרש 1072 שכונה נאות לון, באר שבע**



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

**אישורים**

מתן תוקף	הפקדה

**דברי הסבר לתכנית 168/102/02/5**

תכנית זו חלה על מגרש מס' 1072 השייך לאזור מגורים אי (בנה ביתך) ונמצא בשכ' נאות-לון, רח' אבן שושן 117, באר שבע. התכנית מאפשרת שינויים הבאים:

- הגדלת שטח עיקרי לטובת הפיכת מחסן בנוי כחלק מהבית למגורים.
- בניית גגון בחזית צדדית הימנית של הבית.
- הרחבת מרתף.
- בניית מצללה בחזית צדדית הימנית של הבית.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## מחוז דרום

## תכנית מס' 168/102/02/5

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית	בית מגורים במגרש 1072 שכונה נאות לון, באר שבע
1.2	שטח התכנית	646 מ"ר
1.3	מהדורות	שלב מילוי תנאים למתן תוקף
	מספר מהדורה	1
	תאריך	15/08/07
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית תכנית מפורטת
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא
	סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה.
	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית היתרים או הרשאות	ועדה מחוזית תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

## 1.5 מקום התכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי באר שבע
		176865 קואורדינאטה X 572910 קואורדינאטה Y
1.5.2	תאור מקום	שטח התכנית נמצא בשכ' נאות לון, רח' אבן שושן 117, ב"ש
1.5.3	רשויות מקומיות בתכנית	רשות מקומית באר שבע
		חלק מתחום הרשות התייחסות לתחום הרשות
1.5.4	כתובות שבהן חלה התכנית	ישוב באר שבע שכונה נאות לון רחוב אבן שושן מספר בית 117

## 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38361	מוסדר	חלק מהגוש	2	
38359	מוסדר	חלק מהגוש		59

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

## 1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
38361, 38359	לא רלוונטי

## 1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר תכנית	מספר מגרש
2012/5, 81/102/02/5	1072

## 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
81/102/02/5	שינוי	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 81/102/02/5 ממשיכות לחול.	י.פ. 4471	26.12.1996
2012/מק/5	שינוי	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 2012/מק/5 ממשיכות לחול.	י.פ. 4939	04.12.2000

**1.7 מסמכי התכנית**

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	הוועדה המחוזית	ליפובצקי נטליה	15/08/07		17		מחייב	הוראות התכנית
	הוועדה המחוזית	ליפובצקי נטליה	15/08/07	1		1:250	מחייב	תשריט התכנית

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

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

**1.8.1 מגיש התכנית**

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התכנית
		0523336995	08-6434577	רח' אבן שושן 117, בי"ש			054349527	קליין רחל		

**1.8.2 בעלי עניין בקרקע**

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים	חוכר
	08-6264250		08-6264333	רח' התקווה 4, קריית הממשלה, בי"ש	ממל						
		0523336995	086437807	רח' אבן שושן, 117, בי"ש			0544349527				

**1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'**

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	אדריכל	מודד
n_liparch@012.net.il		0544474557	086235163	שד' רג' 28, בנין רסקו חד' 38, בי"ש		104717	312988298	ליפובצקי נטליה			
Bublik J@mail.ru	08-6441170	0545237655	08-6441170	רח' סנהדרין 98/37, בי"ש		1110	311642979	בובליק גיאנה	מודד מוסמך		

**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 שטחי 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**

שינויים בזכויות בניה במגרש מס' 1072, המיועד לאזור מגורים א' (בנה בתד) ברח' אבן שושן 117, שכי נאות לון, ב"ש.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- הגדלת היקפי בניה למטרות עיקריות מ- 45% ל- 48%.
- הגדלת היקפי בניה למטרות שרות מתחת לקרקע, עבור מרתף, מ- 14% ל- 23%.
- הקטנת היקפי בניה למטרות שרות מעל הקרקע מ- 6% ל- 4%.
- שינוי בקווי בנין.
- קביעת קו בנין למצללה- 1.50 בחזית הצדדית הימנית של הבית.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית**

סה"כ שטח התוכנית - דונם	0.646
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	48	48	+3	45	%	מגורים א'
	1	1	ללא שינוי	1	מס' יחיד	

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
לא רלוונטי	לא רלוונטי		
לא רלוונטי	לא רלוונטי	1072	מגורים א'
		100	דרך

## 4. יעודי קרקע ושימושים

### 4.1 מגורים א'

#### 4.1.1 שימושים

מגורים

#### 4.1.2 הוראות

א. הוראות בנייה

במגרש קיימת יח"ד צמודת קרקע בבית חד-משפחתי בן שתי קומות ומרתף.

- תותר הוספת בניה בקומת קרקע בחזית צדדית.
- תותר הגדלת מרתף.
- תותר בניית גגון רעפים בחזית צדדית.
- תותר בניית מצללה מחומרים קלים (מתכת ו/או עץ), מבוססת על קיר בנוי מחומרים קשיחים בהתאם לשטחים הקבועים בחוק התכנון והבניה. מיקום וקווי בניין בהתאם למסומן בתשריט.
- מותר לבנות סככה מעל החניות בגודל 30.0 מ"ר ללא קירות. שיפוע הקירוי וניקוזו יהיה לכיוון המגרש בלבד.
- תותר הקמת מחסן כחלק בלתי נפרד מהבית.

בהתאם לתכנית התקפה.

ב. עיצוב אדריכלי

### 4.2 דרכים

#### 4.2.1 שימושים

דרך ציבורית

#### 4.1.2 הוראות

תוואי ורוחב הדרך לפי המסומן בתשריט.



**5. טבלת זכויות והוראות בניה**

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד)	מספר יח"ד	תכנית (% משטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% + מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	ציד-י-שמאלי	ציד-י-ימני	קדמי	מתחת לתחנת הקובעת						מעל לתחנת הקובעת	מתחת לבנייה הקובעת	מתחת לבנייה הקובעת	שטחי סה"כ בניה			
			1	2	9		1	45.5	75% + 30** מ"ר	75% + 30** מ"ר	23%	-	4% + 30** מ"ר	537	1072	מגורים א'
כמוסמן בתשריט																

\* שטח שרות מכיל: מעל הקרקע - ממו"ד (8 מ"ר), מחסן כחלק בלתי נפרד מהבית (8 מ"ר) וגגון; מתחת לקרקע - מרתף.

\*\* לחניה מקורה עד 30 מ"ר ניתן זכויות בניה בנפרד.

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 תנאים למתן היתר בניה

היתרי בניה יינתנו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.

### 6.2 היטל השבחה

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

### 6.3 חניה

החניה תהיה על פי תקן החניה התקף בעת מתן היתרי הבניה.

### 6.4 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.

### 6.5 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 הוועדה 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**

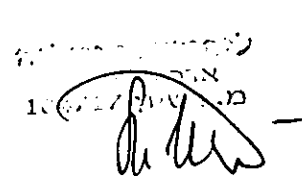
**7.1 שלבי ביצוע**

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	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
	רחל קסין		054349527	קליין רחל	מגיש התכנית
		ממ"י			בעלי בעלי עניין בקרע
	רחל קסין		054349527	קליין רחל	חוכר
			312988298	ליפובצקי נטליה	עורך התכנית

## 9. רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
✓		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? <sup>(1)</sup>		כללי
✓		האם התוכנית גובלת במחוז שכך?		
		אם כן, פרט: _____		
✓		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
✓		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		
✓		• שמירת מקומות קדושים		
✓		• בתי קברות		
✓		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		
		האם נבדקה התוכנית בדיקה 'פרה-רולית' (מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון)?		רדיוסי מגן
✓		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
✓		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		
✓		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		
	✓	מספר התוכנית		התאמה בין התשריט להוראות התוכנית
	✓	שם התוכנית	1.1	
	✓	מחוז		
	✓	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4	
	✓	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	1.5	
	✓	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	
	✓	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	8.2	
	✓	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי הנוהל (או נרשם "לא רלבנטי")?		הוראות התוכנית
	✓	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	מסמכי התוכנית
✓		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, חניה ותשתיות?		
	✓	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.2, 6.1	תשריט

(1) עפ"י תקנות התכנון והכניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003.

לא	כן	נושא	סעיף בנהל	תחום הבדיקה
	√	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע- זהה	2.2.7	התוכנית <sup>(2)</sup>
	√	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול)	2.4.1 2.4.2	
	√	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	2.3.2 2.3.3	
	√	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחתימת <sup>(3)</sup> .	4.1	
	√	קיום תשריט מצב מאושר	4.3	
	√	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית	4.4	
	√	התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)		
	√	הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)		
√		סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט		
	√	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	1.8	
√		קיום טבלת הקצאה ואיזון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או : קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)	פרק 12	
	√	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים <sup>(4)</sup>
	√	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	

<sup>(2)</sup> מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנהל מבאי"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית".

<sup>(3)</sup> יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנהל מבאי"ת.

<sup>(4)</sup> מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנהל מבאי"ת – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

**10. תצהירים**

**תצהיר עורך התוכנית**

אני החתום מטה - ליפובצקי נטליה, מס' תעודת זהות 312988298, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' 168/102/02/5 ששמה מגורים במגרש מס' 1072 בשכ' נאות לון, באר שבע (להלן - "התכנית").
2. אני בעלת ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעלת הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות מספר רשיון 104717.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:  
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ  
א. בובליק זאינה - מודדת מוסמכת - תכנית מדידה
4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
5. הנני מאשרת כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.  
כמו כן, הנני מאשרת כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.
6. אני מצהירה כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

104717

חתימת המצהיר

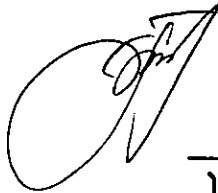
**הצהרת המודד**

מספר התוכנית: 168/102/02/5

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 10.02.06 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

בובליק ג'אנה (לאה)  
מוודת מוסמכת מ.ר. 1110  
טל' 0545237655



חתימה

1110  
מספר רשיון

בובליק ז'אנה  
שם המודד המוסמך



**נספח הליכים סטטוטוריים**

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	שם מוסד התכנון המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	• התוספת אינה חלה.		
התוספת השנייה לעניין סביבה חופית	• התוספת אינה חלה.		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת אינה חלה.		

אישור לפי סעיף 109 לחוק		
התוכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה