

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 42/203/03/5

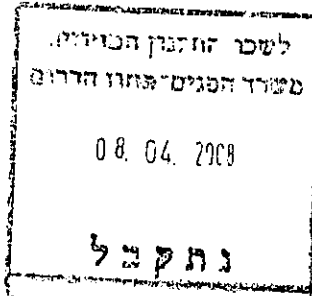
מגורים במגרש 146A, שכ' רמות, ב"ש

דרום

מחוז

מרחב תכנון מקומי באר שבע

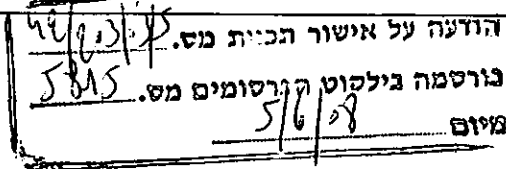
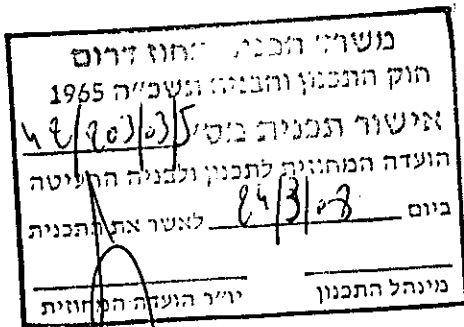
סוג התכנית תכנית מפורטת



אישורים

מתן תוקף

הפקדה



דברי הסבר לתכנית

תכנית זו כוללת תאי שטח (מגרשים) חד-משפחתיים עם קיר משותף באזור מגורים א' מס': 146A, 146B הנמצאים ברח' צבי סגל 8, 10, שכ' רמות, ב"ש. בתאי שטח (מגרשים) קיימים בתי מגורים בעלי תוספות: בתא שטח (מגרש) 146A לפי תכנית מפורטת מס' 35/203/03/5 ובתא שטח (מגרש) 146B לפי תכנית מס' 7/6/5.

התכנית המוצעת מאפשרת בתא שטח (מגרש) מס' 146A שינויים הבאים:
א. בקומת קרקע:

הוספת בניה בחזיתות צדדית ואחורית, בניית סככה בחזית צדדית, הגדלת שטחי מחסן וסככת חניה;

ב. בקומה א':

הוספת בניה בחזיתות אחורית, צדדית ומעל מבנה הקיים בחזית קידמית.

זכויות והנחיות בניה לתא שטח (מגרש) מס' 146B נשארות ללא שינוי לפי תכנית מפורטת מס' 35/203/03/5.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

מחוז דרום

תכנית מס' 42/203/03/5

1. זיהוי וסיווג התכנית

מגורים מגרש 146A, שכי רמות, ב"ש

1.1 שם התכנית

0.648 ד'

1.2 שטח התכנית

מילוי תנאים למתן תוקף

1.3 מהדורות שלב

1

מספר מהדורה

31/10/07

תאריך עדכון

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

לא

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד וחלוקה

ועדה מחוזית

מוסד התכנון

המוסמך להפקיד את התכנית

תכנית שניתן מכוחה להוציא היתרים

היתרים או הרשאות

1.5 מקום התכנית

באר-שבע

מרחב תכנון מקומי

1.5.1 נתונים כלליים

181360

קואורדינטות X

575525

קואורדינטות Y

שטח התכנית נמצא בשכי רמות, רח' צבי סגל 8, ב"ש

1.5.2 תאור מקום

באר-שבע

רשות מקומית

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית

חלק מתחום הרשות

התייחסות לתחום הרשות

באר-שבע

ישוב

1.5.4 כתובת שבה חלה התכנית

רמות

שכונה

צבי סגל

רחוב

8

מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38158	מוסדר	חלק מהגוש	195,194	222

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
38158	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תכנית	מספר מגרש
35/203/03/5	146B, 146A

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
1/6/במ/5	שינוי	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 1/6/במ/5 ממשיכות לחול.	י.פ. 3958	31.12.1991
7/6/במ/5		התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 7/6/במ/5 ממשיכות לחול.	י.פ. 4241	21.08.1994
35/203/03/5	כפיפות	יחס זה מבטא מצב בו על תכנית זו ימשיכו לחול כל הוראות מתכנית קודמת החלה על תחום התכנית.	י.פ. 5611	31.12.2006

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	31/10/07		17		מחייב	הוראות התכנית
	הוועדה המחוזית	ליפובצקי נטליה	31/10/07	1		1:250	מחייב	תשריט התכנית
	הוועדה המחוזית	ליפובצקי נטליה	31/10/07	1		1:250	מנחה	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

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' האידי	שם האגיד/שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התכנית
		050-5703614	08-6498966	צבי סגל 8, בייש				041301615	קטני אשר		

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' האידי	שם האגיד/שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
	08-6264250		08-6264333	רח' התקווה 4 קריית הממשלה, בייש		ממי					
		050-5703614	08-6498966	צבי סגל 8, בייש				041301615	קטני אשר		חוכר

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מהנד, שוא, יועץ תנועה וכד'

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' האידי	שם האגיד/שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	אדריכל
N_liparch@012.net.il	08-6235163	054-4474557	08-6235163	שד' רגר 28, בנין רסקו בייש 38			104717	312988298	ליפובצקי נטליה		אדריכל
Bublik_J@mail.ru	08-6441170	054-5237655	08-6441170	רח' סנהדרין 98/37 בייש			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'	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

הגדלת שטח בניה בתא שטח (מגרש) מס' 146A ברח' צבי סגל 8, שכי רמות, ב"ש ע"י שינויים בזכויות, הנחיות ומגבלות בניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- הגדלת היקפי בניה מירביים בתא שטח (מגרש) מס' 146A המיועד לאזור מגורים א' (חד-משפחתי עם קיר משותף), מ- 151 מ"ר ל- 218 מ"ר. מתוכם: למטרות עיקריות: מ- 130 מ"ר ל- 190 מ"ר; למטרות שרות: מ- 21 מ"ר ל- 28 מ"ר.
- קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
- שינוי בקווי בניין.
- קביעת הנחיות לעיצוב אדריכלי.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סה"כ שטח התוכנית - דונם 0.648

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב/המאוסר	מצב מאוסר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	190	190	+60	130	מ"ר	מגורים א'
	1	1	ללא שינוי	1	מס' יחיד	

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים	תאי שטח	יעוד
לא רלוונטי	146B, 146A	מגורים א'
לא רלוונטי	100	דרכים

4. יעודי קרקע ושימושים**4.1 מגורים א'****4.1.1 שימושים**

מגורים

4.1.2 הוראות

- א. הוראות בינוי
- בתא שטח (מגרש) הנ"ל קיימת יחיד צמודת קרקע בבית חד-משפחתי בן 2 קומות, עם קיר משותף. תותר הוספת בניה בקומת קרקע הוספת בניה בחזיתות צדדית ואחורית, בניית סככה בחזית צדדית והגדלת שטח מחסן וסככת חניה; בקומה א': הוספת בניה בחזיתות אחורית, צדדית ומעל מבנה הקיים בחזית קידמית. מיקום התוספות כמסומן בנספח הבינוי.
 - תותר בניית מחסן בשטח 8.0 מ"ר בגבול אחורי של המגרש (תא שטח 146A). קווי בנין עבור מחסן – 0; 0 מ' אחורי וצדדי. לא יותרו פתחים לכיוון השכן וניקוזו יהיו לכיוון המגרש (תא שטח 146A). גובה מחסן – 2.2 מ' נטו.
 - תותר בניית סככה בגודל עד 12.0 מ"ר בחזית צדדית (שטח עיקרי). ניקווה יהיה לכיוון המגרש (תא שטח 146A). כל שימוש בסככה שאינו תואם את המטרה לשמה נועדה, לרבות סגירתה, יהווה סטייה ניכרת.
 - תותר בניית סככה מעל החניה בגודל 20.0 מ"ר ללא קירות ודלתות. מיקומה יהיה בחזית המגרש (תא שטח 146A), בקווי בנין – 0; 0 מ' קדמי וצדדי. שיפוע הקירוי וניקוזו יהיו לכיוון המגרש (תא שטח 146A).
 - תא שטח (מגרש) מס' 146B נשאר ללא שינוי לפי התכנית מס' 35/203/03/5.
- ב. עיצוב אדריכלי
- גימור התוספות יהיה מתואם לבית הקיים. ובמידה ויהיה חיפוי יחופה הבית כולו. חומר גמר של תוספות - טיח או כל חומר עמיד (חיפוי אבן, קרמיקה, וכו'...) או שילוב ביניהם. התכנית מאפשרת גמישות במיקום וגודל הפתחים.

4.2 דרך משולבת**4.2.1 שימושים**

דרך משולבת

4.2.2 הוראות

מיועד לדרכים ציבוריות משולבות של הולכי רגל ורכב.

5. טבלת זכויות והוראות בניה

צנדי- שמאלי	צנדי- ימני	קווי בנין (מטר)		מספר קומות	גובה מבנה (מטר)	מספר יח"ד	תכנית השטח (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
		קדמי	אחורי						שטחי בניה סה"כ	מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי שרות				מעל לכניסה הקובעת
כמסומן בתשריט															
				2	8.00	1	66	92.8	-	218	-	190	235	146A	מגורים א'
ללא שינוי לפי תכנית 35/203/03/5															
													146B ⁽²⁾	מגורים א'	

⁽¹⁾ שטח שרות כולל: מחסן (8.0 מ"ר) וסככת רכב (20 מ"ר).
⁽²⁾ זכויות בניה במגרש (תא שטח) 146B נשארות ללא שינוי לפי תכנית 35/203/03/5.

5.1 טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

אזור	מס' מגרש	שטח המגרש (מ"ר)	מספר יח"ד במגרש	מספר קומות	הקפי בניה מירביים (מ"ר) *				מספר אזור מגורים א'	
					מטרות עיקריות	מטרות שרות	סה"כ (עיקרי + שרות)	סה"כ בקומות קרקע		
										סה"כ
	146A	235	1	2	100	130	21	151	106	מגורים א'
	146B	235			106	160	23**	183		מגורים א'

* אין בניה מתחת לקרקע.
 ** שטח שרות כולל: מחסן (6 מ"ר), גגון (2 מ"ר) וסככת רכב (15 מ"ר).

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 הנוספות השלישית לחוק.

6.3 חניה

חניה תתוכנן בתחום המגרש ועפ"י תקן חניה בתכנית מתאר באר שבע או עפ"י תקן התקף בעת מתן היתרי בניה.

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



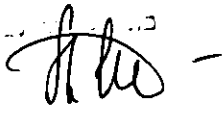
7.1 שלבי ביצוע

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	
			041301615	קטני אשר	מגיש התכנית
		ממ"י			בעל
			041301615	קטני אשר	חוכר
			312988298	ליפובצקי נטליה	עורך התכנית

בעלי עניין בקרקע

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

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
✓		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽¹⁾		כללי
✓		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		
		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 והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
	√	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע- זהה	2.2.7	התוכנית
	√	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.	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
	√	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	

10. תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

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

1. אני ערכתי את תוכנית מס' 42/203/03/5 ששמה מגורים במגרש 146 שכי רמות, באר שבע (להלן - "התוכנית").
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 ז'אנה - 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.

חתימת המצהיר

הצהרת המודד

מספר התכנית: 42/203/03/5
(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 29.09.06 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

08/04/08

בובליק ז'אנה (לאה)
מודדת מוסמכת מג. 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 השניה לעניין סביבה חופית	• התוספת אינה חלה.		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת אינה חלה.		

אישור לפי סעיף 109 לחוק התוכנית נקבעה		
תאריך ההחלטה	החלטה	