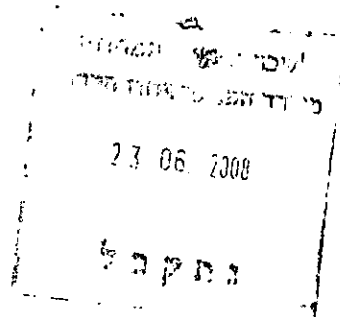


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 21/162/03/5

מגורים במגרש מס' 160, שכ' רמות, באר שבע



דרום

מחוז

באר שבע

מרחב תכנון מקומי

תכנית מפורטת

סוג התכנית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה

דברי הסבר לתכנית 21/162/03/5

שינוי תכנית למגרש מס' 160 באזור מגורים א' (בנה בתך) הנמצא בשכונת רמות ב' רח' שלמה
בן-יוסף 19, ב"ש בכדי לאפשר הגדלת שטחי בניה המותרים בשלוש קומות (קומה אחת נוספה
במקום מרתף) והקמת מחסן בחזית אחורית של הבית.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מגורים במגרש מס' 160, שכ' רמות, באר שבע

שם התוכנית

1.1 שם התכנית

21/162/03/5

מספר התוכנית

670 מ"ר

1.2 שטח התכנית

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1

מספר מהדורה

4.06.08

תאריך עדכון

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של
תכנית מפורטת

ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התכנית
היתרים או הרשאותתכנית 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

מרחב תכנון מקומי

1.5.1 נתונים כלליים

182200

קואורדינאטה X

575575

קואורדינאטה Y

שטח תכנית נמצא בשכ' רמות, רח' שלמה בן
יוסף 19.

באר שבע

רשות מקומית

1.5.2 תאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות
בתכנית

חלק מתחום הרשות

התייחסות לתחום
הרשות

באר שבע

ישוב

1.5.4 כתובות שבהן חלה
התכנית

רמות

שכונה

שלמה בן יוסף

רחוב

19

מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38344	בהסדר	חלק מהגוש		

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
38344	כתף באר-שבע מס' 6

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תכנית	מספר מגרש
34/במ/5, 1/34/במ/5	160

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
1/34/במ/5	שינוי	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 1/34/במ/5 ממשיכות לחול.	י.פ. 4150	14.10.1993
34/במ/5	שינוי	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 34/במ/5 ממשיכות לחול.		4/7/1991

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	11.01.08		17		מחייב	הוראות התכנית
	הוועדה המחוזית	ליפובצקי נטליה	11.01.08	1		1:250	מחייב	תשריט התכנית
	הוועדה המחוזית	ליפובצקי נטליה	11.01.08	1		1:250	מנחה ומחייב לעניין היקף התוספות ומיקומן ביחס לבינוי הקיים	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' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זכויות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התכנית
		052-3645866		רח' שלמה בן-יוסף 19, ב"ש				56767312	אדר סטון		

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זכות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעל
	08-6264250		08-6264333	רח' התקווה 4, קריית הממשלה, ב"ש			ממי				
		052-3645866		רח' שלמה בן-יוסף 19, ב"ש				56767312	אדר סטון		חוכר

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

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זכות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	אדריכל
N_liparch@012.net.il	08-6235163	054-4474557	08-6235163	שד' רגר 28, בנין רסקו 38, ב"ש			104717	312988298	ליפובצקי נטליה		
Bublik_J@mail.ru	08-6441170	054-5237655	08-6441170	רח' סנהדרין 98/37 ב"ש			1110	311642979	בובליק גיאנה	מודד מוסמך	מודד

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 למגרש 160 הנמצא ברח' שלמה בן יוסף 19, שכ' רמות ב'.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינויים בהיקפי בניה מירביים במגרש מס' 160 המיועד לאזור מגורים א' (בנה בתך) ונמצא בשכ' רמות רח' שלמה בן-יוסף 19:
- הגדלת שטח למטרות עיקריות מעל מפלס הכניסה הקובעת מ-45% ל-50%,
- קביעת שטח למטרות עיקריות מתחת למפלס הכניסה הקובעת -25%,
- הקטנת שטח למטרות שרות: מ-34% ל-6.5%.
- הפיכת מרתף לקומת מגורים.
- קביעת הוראות להקמת מחסן נפרד מהבית.
- שינוי בקווי הבנין לפי בניה קיימת ומתוכננת.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.670
-------------------------	-------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים א'	%	45	+30	30		
	מס' יח"ד	1	ללא שינוי	1		

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
איזור מגורים א'	160	
דרכים	100	

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 מגורים א'

4.1.1 שימושים

מגורים

4.1.2 הוראות

א. הוראות בינוי

- במגרש קיים בית מגורים חד-משפחתי בן 3 קומות (קומה אחת הוספה במקום מרתף מפני שגובהה בפועל יותר מ 2.20 מ'. הקומה כוללת ממ"ד).
- תותר הוספת בנייה בקומה א' ומתחת לכניסה הקובעת בחזית האחורית של המגרש בקו בנין אחורי - 0.0 מ'.
- תותר בניית סככת רכב מעל החניה בגודל עד 15.0 מ"ר. קווי בנין קדמי וצדדי - 0.0 מ'. גובה הסככה לא יעלה על 2.20 מ'. הסככה תבנה מבניה קשה. חזית הסככה תיבנה מחומר הגמר של גדר האבן. קירות הצד יבנו מחומרי הגמר של הבית המגורים. ניקוז הגג יהיה לתוך המגרש.
- תותר בניית מחסן נפרד מהבית בגודל עד 8 מ"ר בחזית אחורית. קוי בנין עבור מחסן - 0,0 מ' אחורי וצדדי. לא יותרו פתחים לכיוון השכן ושיפוע הגג וניקוזו יהיו לכיוון המגרש. גובה מחסן - 2.2 מ' נטו.
- 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.
- הגג בקומה א' יהיה גג רעפים ומעל תוספת בחזית אחורית - גג שטוח וניקוזו יהיה לכיוון המגרש.

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

מגורים א'	יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (%)						צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			
				שטחי בניה	עיקרי	שירות	עיקרי	שירות	עיקרי			מספר יח"ד	מספר קומות	מספר קומות	קדמי	צידדי	אחורי
מגורים א'		160	482	50	4.8	81.5	81.5	46%	1	-	7.32	1	2	עפ"י תשריט	עפ"י תשריט	עפ"י תשריט	

שטח שירות כולל: מעל מפלס הכניסה הקובעת - סככת חניה (15 מ"ר) ומחסן (8 מ"ר); מתחת למפלס הכניסה הקובעת - ממ"ד (8 מ"ר).

5.1 טבלת זכויות והוראות בניה – מצב קיים

מגורים א'	יעוד	מס' מגרש	שטח מגרש מ"ר	מס' יח"ד במגרש	מס' קומות	אחוזי בניה מירביים למגרש				קווי בנין	
						שכונתי	עיקרי	חלקי שירות	סה"כ	ק	צ
מגורים א'		160	482	1	1 או 2	45% קומות 30% מקסי בקי קרקע	34%	79%	כמסומן בתשריט	3.0	5.0

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

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 מתברת 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

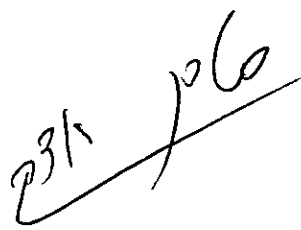
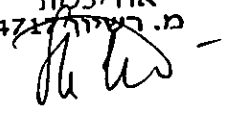
7.1 שלבי ביצוע

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		
			56767312	אדר סטפן	מגיש התכנית	
		ממ"י			בעל	בעלי עניין בקרע
			56767312	אדר סטפן	חוכר	
	ליפובצקי נטליה אדריכלות מ. רשיון 104717 		312988298	ליפובצקי נטליה	עורך התכנית	

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
כללי		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽¹⁾		✓
		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?		✓
רדיוסי מגן		האם נבדקה התוכנית בדיקה 'פרה-רולית' (מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון)?		
		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		✓
		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		✓
		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		✓
התאמה בין התשריט להוראות התוכנית		מספר התוכנית	✓	
	1.1	שם התוכנית	✓	
		מחוז	✓	
	1.4	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	✓	
	1.5	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	✓	
	1.8	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	✓	
	8.2	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	✓	
הוראות התוכנית		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי הנוהל (או נרשם "לא רלבנטי")?	✓	
מסמכי התוכנית	1.7	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	✓	
		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, חניה ותשתיות?	✓	

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

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
תשריט התוכנית	6.1, 6.2	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	✓	
	2.2.7	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע- זהה	✓	
	2.4.1 2.4.2	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול)	✓	
	2.3.2 2.3.3	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	✓	
	4.1	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחתימות.	✓	
	4.3	קיום תשריט מצב מאושר	✓	
	4.4	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית	✓	
		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	✓	
איחוד וחלוקה	1.8	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	✓	
	פרק 12	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)	✓	
טפסים נוספים	פרק 14	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	✓	
	1.8	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	✓	

10. תצהירים

תצהיר עורך התוכנית 21/162/03/5

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

1. אני ערכתי את תוכנית מס' 21/162/03/5 ששמה מגורים במגרש מס' 160, 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.

ליפובצקי נטליה
אדריכלית
מ. רשיון 104717



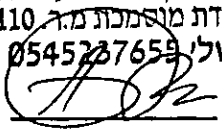
חתימת המצהיר

הצהרת המודד

מספר התוכנית : 21/162/03/5

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 28.01.05 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

בובליק ג'אנה (לאה)
מוודת מוסמכת מג' 1110
טל' 0545237659

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