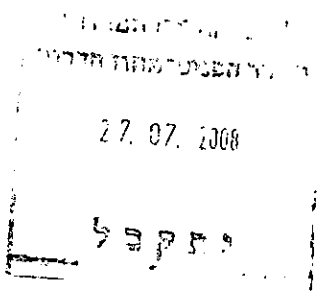


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 108/107/03/5

בית מגורים ברח' בלפור 30, שכ' א', באר שבע



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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
-----------------	--------------

<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>משרד הפנים מחוז דרום חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 אישור תכנית מס' <u>108/107/03/5</u> הועדה המקומית לתכנון ולבניה החליטה ביום <u>30/6/08</u> לאשר את תכנית מינהל התכנון יו"ר הועדה המקומית</p> </div>	
--	--

<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; transform: rotate(-10deg);"> <p>הודעה על אישור תכנית מס' <u>108/107/03/5</u> כורסמה בילקוט המסומנים מס' <u>5846</u> מיום <u>6/9/08</u></p> </div>	
--	--

--	--

דברי הסבר לתכנית 108/107/03/5

תכנית זו כוללת חלקה מס' 60 המיועדת לאזור מגורים ב'. בחלקה קיים בית מגורים של 2 קומות בעל 4 דירות.
התכנית המוצעת מאפשרת לדירה מס' 1 שבקומת קרקע הוספת בניה בחזית צפון-מזרחית ובניית סככה מעל מרפסת בחזית צפון-מערבית וקובעת שטח שרות לבניית מחסן וממ"ד.
זכויות בניה לדירות מס' 2, 3, 4 נשארות ללא שינוי.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

מחוז דרום

תכנית מס' 108/107/03/5

1. זיהוי וסיווג התכנית

בית מגורים ברח' בלפור 30, שכי א', באר שבע

1.1 שם התכנית

1014 מ"ר

1.2 שטח התכנית

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1

מספר מהדורה

1.07.08

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 היתרים או הרשאות

תכנית שניתן מכוחה להוציא היתרים

1.5 מקום התכנית

באר-שבע

מרחב תכנון מקומי

1.5.1 נתונים כלליים

180225

קואורדינאטה X

572775

קואורדינאטה Y

שטח התכנית נמצא ברח' בלפור 30/1, שכי א', 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

א'

שכונה

בלפור

רחוב

30/1

מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38025	מוסדר	חלק מהגוש		60, 62, 178, 165

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תכנית	מספר מגרש
62/107/03/5, 8/107/03/5, 27/107/03/5	לא רלוונטי

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
27/107/03/5	שינוי	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 27/107/03/5 ממשיכות לחול.	י.פ. 2557	02.08.1979
8/107/03/5	שינוי	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 8/107/03/5 ממשיכות לחול.	י.פ. 1962	22.11.73
62/107/03/5	שינוי	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 62/107/03/5 ממשיכות לחול.	י.פ. 4445	29.09.1996

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	1.07.08		17		מחייב	הוראות התכנית
	הוועדה המחוזית	ליפובצקי נטליה	1.07.08	1		1:250	מחייב	תשריט התכנית
	הוועדה המחוזית	ליפובצקי נטליה	1.07.08	1		1:250	מחייב חלקית	נספח בינוי ופיתוח

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	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התכנית
			08-6272638	בלפור 30/1, ב"ש		רשות מקומית		67506311	רביבו מסעוד		

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
	08-6264250		08-6264333	רח' התקווה 4, קריית הממשלה ת.ד. 233, ב"ש		מנהל מקרקעי ישראל					
			08-6272638	בלפור 30/1, ב"ש				67506311	רביבו מסעוד		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 רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מועד
N_liparch@012.net.il	08-6235163	054-4474557	08-6235163	שד' גר 28, בנין רסקו 38, ב"ש		רשות מקומית	104717	312988298	ליטובצקי נטליה	אדריכל	אדריכל
Golden_a@zahav.net.il	08-6278795	050-5266829	08-6232117	רח' צפצפה 6, עומר			299	001116482	אברהם גולדנברג	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 במגרש המיועד לאזור מגורים ב' ברח' בלפור 30, שכ' א', באר-שבע, ע"י שינויים בזכויות, הנחיות ומגבלות בניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- הגדלת היקפי בניה מירביים במגרש משותף בעל 4 יח"ד באזור מגורים ב', עבור דירה מס' 30/1 בקומת קרקע למטרה עיקרית מ 15% ל 19.5%.
- קביעת שטחי שרות לדירה מס' 30/1.
- קביעת הנחיות בניה למבני עזר עבור דירה מס' 30/1.
- קביעת קווי בנין.
- קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
- קביעת מבנים להריסה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	1.014
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	64.5		4.5 + עבור דירה מס' 30/1	60	%	מגורים א'
	4		ללא שינוי	4	מס' יח"ד	

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
	לא רלוונטי	1	מגורים א'
	לא רלוונטי	100	דרך
	לא רלוונטי	200	דרך משולבת

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 מגורים א'

4.1.1 שימושים

מגורים

4.1.2 הוראות

- א. הוראות בינוי
- במגרש הנ"ל תותר הקמת בית מגורים דו-קומתי בעל 4 דירות. לדירה מס' 1 שבקומת קרקע מותרת תוספת בניה בחזיתות צדדיות ואחורית של המגרש.
 - בניית מחסן בשטח 8.0 מ"ר בגבול צדדי של המגרש. קווי בנין עבור מחסן – 0; 0 מ'. לא יותרו פתחים לכיוון השכנים וניקוזו יהיה לכיוון המגרש. גובה מחסן – 2.2 מ' נטו.
- 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

4.2.1 שימושים

דרך ציבורית

4.2.2 הוראות

תוואי ורוחב הדרך לפי המסומן בתשריט.

4.3 דרך משולבת

4.3.1 שימושים

דרך משולבת

4.3.2 הוראות

מיועד לדרכים ציבוריות משולבות של הולכי רגל ורכב.

5. טבלת זכויות והוראות בניה

צנרת - שואלי צנרת - אחורי קווי בנין (מטר)	קדמי אחורי	מספר קומות		גובה מבנה (מ')	צנרת (נח"ד) לדונם (נטו)	מספר יחיד מספר	תכנית תא השטח	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% או מ"ר)				גודל מגרש/ (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד		
		מתחת לקומות	מעל לקומות						מתחת לקומות	הקומות	שטחי בניה	עיקרי שרות				עיקרי שרות	עיקרי לדירה
ללא שינוי לפי תוכנית 8/107/03/5																	
כמסומן בתשריט		-	2	11	לא רלוונטי	4	38	21.61	19.5% + 16.0 מ"ר	-	עיקרי שרות	עיקרי לדירה	19.5%	1	757	1	מגורים א'
2,34																	

שטח שרות כולל: ממ"ד (עד 8.0 מ"ר), מתכן (עד 8.0 מ"ר).

5.1 טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

לפי תכנית 8/107/03/5:

במגרשים שאינם מיועדים לציפוף, תותר בניה בתי מגורים:

גודל מגרש מינימלי: 570 מ'.

מס' הקומות: 2 קומות.

מס' יחיד: 4.

קו בניה בחזית: כמסומן בתשריט.

קו בניה צדדי: 3 מ'.

קו בניה אחורי: 5 מ'.

לפי תכנית 27/107/03/5:

אחוזי הבניה 30% בכל קומה.

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתר בניה

- היתרי בניה יוצאו ע"י הועדה המקומית בהתאם להוראות תכנית זאת לאחר אישורה.
- היתרי בניה יינתנו לאחר הריסתם בפועל של מבנים המסומנים להריסה בתשריט.

6.2 היטל השבחה

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

6.3 חניה

החניה תהיה על פי התקן 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 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


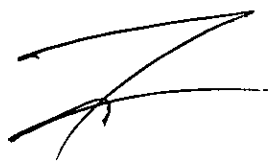
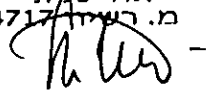
7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי

7.2 מימוש התכנית

תכנית זו תבוצע תוך 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
			67506311	רביבו מסעוד	מגיש התכנית
		ממ"י			בעל
			67506311	רביבו מסעוד	בעלי עניין בקרע חוכר
	ליפובצקי נטליה אדריכלית מ. רשיון 104717 		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? ⁽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 בדקה 'פרה-רולית' (מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון)?		רדיוסי מגן
✓		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
✓		האם בוצעה בדקה 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 ואיוון – 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' 108/107/03/5 ששמה בית מגורים ברח' בלפור 30, שכי א', 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. אברהם גולדנברג - מודד מוסמך – 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: 108/107/03/5

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 02.05.06 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

אברהם גולדנברג (כנו)
הספק רישומים

חתימה

299
מספר רשיון

אברהם גולדנברג
שם המודד המוסמך

נספח הליכים סטטוטוריים

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

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