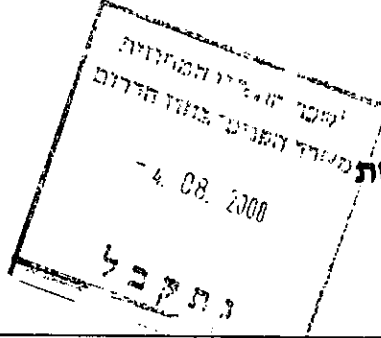


6005932

תכנית מס' 78/117/03/5

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
הוראות התכנית
תכנית מס' 78/117/03/5
בית מגורים ברח' יוסף סרלין 40, שכ' יא', באר שבע



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

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

--	--

	<p>הודעה על אישור תכנית מס' 78/117/03/5      3/6/08      הודעה על אישור תכנית מס' 5250      11/9/08</p>
--	---

--	--

**דברי הסבר לתכנית**

תכנית זו מאפשרת שינויים במגרש 46 השייך לאזור א' (בנה ביתך) שנמצא בשכ' יא' רח' יוסף סרלין 40, ב"ש, הכלול בתכנית זו מאפשרת:

- א. הגדלת שטחי בניה המותרים בשתי קומות עבור סגירת מרפסת בקומת קרקע בחזית דרום-מערבית וסגירת מרפסות בקומה א'.
- ב. שינוי בקווי בניין בהתאם למבנה הקיים בפועל.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

## מחוז דרום תכנית מס' 78/117/03/5

### 1. זיהוי וסיווג התכנית

<p>בית מגורים ברח' יוסף סרלין 40, שכי' יא', באר שבע</p>	<div style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block;">1.1 שם התכנית</div>
<p>0.892 דונם</p>	<div style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block;">1.2 שטח התכנית</div>
<p>מילוי תנאים למתן תוקף</p>	<p>שלב <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block;">1.3 מהדורות</div></p>
<p>1 מספר מהדורה</p>	<p>14.07.08 תאריך עדכון</p>
<p>תכנית מפורטת</p>	<p>סוג התכנית <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block;">1.4 סיווג התכנית</div></p>
<p>כן האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת</p> <p>לא האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי</p> <p>ללא איחוד וחלוקה סוג איחוד וחלוקה</p>	<p>מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית היתרים או הרשאות</p>
<p>ועדה מחוזית</p> <p>תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.</p>	<p>מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית היתרים או הרשאות</p>

### 1.5 מקום התכנית

<p>באר שבע</p> <p>177360 קואורדינאטות X</p> <p>574390 קואורדינאטות Y</p>	<div style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block;">1.5.1 נתונים כלליים</div>
<p>המגרש נמצא בשכי' יא', רח' יוסף סרלין 40, באר שבע</p>	<div style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block;">1.5.2 תאור מקום</div>
<p>באר שבע</p> <p>חלק מתחום הרשות</p>	<p>רשות מקומית <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block;">1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית</div></p> <p>התייחסות לתחום הרשות</p>
<p>באר שבע</p> <p>יא'</p> <p>יוסף סרלין</p> <p>40</p>	<p>ישוב <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block;">1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית</div></p> <p>שכונה</p> <p>רחוב</p> <p>מספר בית</p>

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38406	מוסדר	חלק מהגוש	11	49,48

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
38406	

**1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
59/117/03/5, 41/117/03/5	46

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

לא רלוונטי

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
41/117/03/5	שינוי	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 41/117/03/5 ממשיכות לחול.	י.פ. 4054	05.11.1992
59/117/03/5	שינוי	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 59/117/03/5 ממשיכות לחול.	י.פ. 4887	31.05.2000

## 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	14.07.08		17		מחייב	הוראות התכנית
	הוועדה המחוזית	ליפובצקי נטליה	14.07.08	1		1:250	מחייב	תשריט התכנית

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	סלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התכנית
		052-3622767	08-6424595	יוסף סרלין 40, בייש				60918646	נקש רחל		

**1.8.2 בעלי עניין בקרקע**

דוא"ל	פקס	סלולרי	סלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
	08-6264250		08-6264333	רח' התקווה 4 קריית הממשלה, בייש		מ.מ.ל.					
		052-3622767	08-6424595	יוסף סרלין 40, בייש				60918646	נקש רחל		חוכר

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

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

שינויים במגרש 46 הנמצא ברח' יוסף סרלין 40, שכי יא', ב"ש.

#### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- הגדלת היקפי בניה מרביים במגרש מס' 46, המיועד לאזור מגורים א' וממוקם ברח' יוסף סרלין 40, שכי יא', באר-שבע, מ- 45% ל- 88%, מתוכם: למטרות עיקריות קביעת 63%, למטרות שרות - 25%.
- הסדרת קווי בנין לפי בנייה הקיימת.

#### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סה"כ שטח התוכנית - דונם 0.892

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	63	63	+18	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	46	איזור מגורים א'
לא רלוונטי	100	דרך
לא רלוונטי	101	דרך משולבת

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

## 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 2 קומות ומרתף.
  - תותר סגירת מרפסת בקומת קרקע בחזית דרום-מערבית וסגירת מרפסות בקומה א'.
  - מותרת 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 (גג רעפים דו-שיפועי או גג בטון שטוח). חזית הסככה תיבנה מחומר הגמר של הגדר. ניקוז הגג יהיה לתוך המגרש.
  - תותר בניית מחסן כחלק מהבית בגודל עד 8 מ"ר.
- ב. עיצוב אדריכלי
- גימור התוספות יהיה מתואם לבית הקיים. ובמידה ויהיה חיפוי יחופה הבית כולו. חומר גמר של תוספות - כל חומר עמיד (חיפוי אבן, קרמיקה, וכו'...) או שילוב ביניהם בהתאם לבית הקיים. התכנית מאפשרת גמישות במיקום וגודל הפתחים.
  - גג בתוספות יהיה גג בטון שטוח.

### 4.2 דרך משולבת

#### 4.2.1 שימושים

דרך משולבת

#### 4.2.2 הוראות

מיועד לדרכים ציבוריות משולבות של הולכי רגל ורכב.

### 4.3 דרכים

#### 4.3.1 שימושים

דרך ציבורית

#### 4.3.2 הוראות

תוואי ורוחב הדרך לפי המסומן בתשריט.



**5. טבלת זכויות והוראות בניה**

אחוזי כללים (%)	שטחי בניה (%)		גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	שטח מגרש (מ"ר)	יעוד
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת				
88	20	5	496	1	46	מגורים א'
38	88	63				
88	88	5				
88	88	63				

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

**5.1. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מאושר**

- לפי תכנית מס' 41/117/03/5:
- אחוזי בניה: 30% לקומה, 45% מירבי.
  - באחוזי הבניה יחשבו ויכללו כל השטחים המבוקשים בכל המפלסים כולל כל השטחים המקורים לרבות מרפסות, קומת עמקדים מפולשת ומבני עזר למעט כמפורט כדלקמן:
    - שטח מקלט או מרחב מוגן דירתי (ממ"ד) ברוטו של עד 10 מ"ר.
    - שטח מרתף שלא יעלה על 18% משטח המגרש.
    - מרפסות גג.
    - חניה מקורה לרכב עד גודל של 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 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 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 ואישורים**

**8.1 חתימות**

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
	רחל נקש		60918646	נקש רחל	מגיש התכנית
		ממ"י			בעל
	רחל נקש		60918646	נקש רחל	חוכר
	ליפובצקי נטליה אדריכלות מ. רשונה 104717 <i>נטליה</i>		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 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 הנוה"ל (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 התוכנית
	✓	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע- זהה	2.2.7	

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

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
	√	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' 78/117/03/5 ששמה מגורים במגרש 46 שכי יא', 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 התכנית: 78/117/03/5  
(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 25.08.06 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

בובליק ז'אנה (לאה)  
מחדת מיסמכת מ.ר. 1110  
טל' 0545737655

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	<ul style="list-style-type: none"> <li>התוספת אינה חלה.</li> </ul>		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	<ul style="list-style-type: none"> <li>התוספת אינה חלה.</li> </ul>		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	<ul style="list-style-type: none"> <li>התוספת אינה חלה.</li> </ul>		

אישור לפי סעיף 109 לחוק התוכנית נקבעה		
תאריך ההחלטה	החלטה	