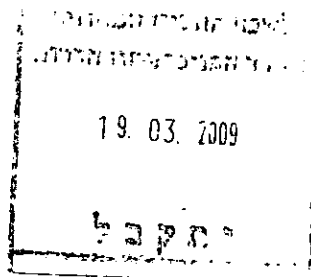


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 23/207/03/5

מגורים במגרשים מס' 15A, 15B שכונה ו', באר שבע



דרום

מחוז

באר שבע

מרחב תכנון מקומי

תכנית מפורטת

סוג התכנית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
הודעה על אישור תכנית מס' 23/207/03/5 כורכמה בילקוט הפרסומים מס. 5950 מיום 12.5.09	

דברי הסבר לתכנית 23/207/03/5

תכנית זו כוללת תאי שטח (מגרשים) מס': 15A, 15B (אזור מגורים א') מתוך אתר שכונתי המיועד לבניה מהירה. בתאי שטח (מגרשים) קיימים בתי מגורים בעלי תוספות לפי תכנית מס' 8/207/03/5 המתיחסת לתוספות סטנדרטיות לפי תכנית מס' 5/במ/3/73 (9). התכנית המוצעת מאפשרת בתא שטח (מגרש) מס' 15A הוספת בניה בקומת קרקע בחזיתות קידמית ואחורית ובקומה א' בחזית אחורית. זכויות לתא שטח (מגרש) 15B נשארות ללא שינוי לפי תכנית 8/207/03/5.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

מחוז הדרום

תכנית מס' 23/207/03/5

1. זיהוי וסיווג התכנית

מגורים במגרשים מס' 15A, 15B שכונה ו',
באר שבע

1.1 שם התכנית

0.988 ד'

1.2 שטח התכנית

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1

מספר מהדורה

10.03.09

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
סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התכנית
היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או
הרשאות.

1.5 מקום התכנית

באר שבע
178030
575100

מרחב תכנון מקומי
קואורדינאטה X
קואורדינאטה Y

1.5.1 נתונים כלליים

שטח התכנית נמצא בשכ' ו' החדשה, ברח' אדלר
שאול 13, באר-שבע.

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 כתובות שבהן חלה
התכנית

ו' החדשה.

שכונה

אדלר שאול

רחוב

13

מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38133	מוסדר	חלק מהגוש	44, 43	198, 19

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
38133	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תכנית	מספר מגרש
8/207/03/5, 3/73/במ/5, 73/במ/5	15B, 15A

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

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
73/במ/5	שינוי	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 73/במ/5 ממשיכות לחול.	י. פ. 3963	16.01.1992
3/73/במ/5	שינוי	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 3/73/במ/5 ממשיכות לחול.	י. פ. 4312	11.06.1995
8/207/03/5	שינוי	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 8/207/03/5 ממשיכות לחול.	י. פ. 4825	18.11.1999

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	10.03.09		17		מחייב	הוראות התכנית
	הוועדה המחוזית	ליפובצקי נטליה	10.03.09	1		1:250	מחייב	תשריט התכנית
	הוועדה המחוזית	ליפובצקי נטליה	10.03.09	1		1:250	מנחה כשחלק מהנתונים מחייב	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 המנחים יגברו המסמכים המחייבים.

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 זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התכנית
		050-6264252	08-6412294	רח' אדלר שאול 13, ב"ש			017441072	מרדכיב שמשון		

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
	08-6264250		08-6264333	רח' התקווה 4, קריית הממשלה, ב"ש		ממי				
		050-6264252	08-6412294	רח' אדלר שאול 13, ב"ש			017441072	מרדכיב שמשון		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	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	אדריכל
n_liparch@012.net.il	08-6235163	0544474557	08-6235163	שד' רגר 28, בנין רסקו חד' 38, ב"ש			104717	ליפובצקי נטליה	אדריכל	
Bublik_J@mail.ru	08-6441170	0545237655	08-6441170	רח' סנהדרין 98/37, ב"ש			1110	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
לא רלוונטי	לא רלוונטי

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' 15A, המיועד לאזור מגורים א'.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- הגדלת היקפי הבניה למטרות עיקריות בתא שטח (מגרש) מס' 15A, המיועד לאזור מגורים א' ונמצא ברח' אדלר שאול 13, ב"ש, מ- 137 מ"ר ל- 200 מ"ר.
- שינוי קו בנין אחורי מ- 5.0 מ' ל- 3.0 מ'.
- קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
- קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.988
-------------------------	-------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים א'	מ"ר	274	63+	337	337	
	מס' יחיד	2	ללא שינוי	2	2	

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
	לא רלוונטי	15A, 15B	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

- לבית קיים חד-משפחתי בן שתי קומות תותר הוספת בניה בקומת קרקע בחזיתות קדמית ואחורית ובקומה א' בחזית אחורית (שטח עקרי). מיקום התוספות כמסומן בנספח בינוי.
- תותר הקמת מחסן בגבול אחורי של המגרש (תא שטח 15A), בשטח מרבי של 8.0 מ"ר. קווי בנין עבור מחסן – 0; 0 אחורי וצדדי. גובה פנימי של מחסן לא יעלה על 2.20 מ'. לא יותרו פתחים לכיוון השכן ושיפוע הגג וניקוזו יהיו לכיוון המגרש.
- תותר בניית סככה מעל החניה בגודל 15.0 מ"ר ללא קירות ודלתות. מיקום סככת רכב יהיה בחזית המגרש (תא שטח 15A), בקווי בנין – 0; 0 מ' קדמי וצדדי. שיפוע הקירוי וניקוזו יהיו לכיוון המגרש (תא שטח 15A).
- תא שטח (מגרש) 15B נשאר ללא שינוי לפי תכנית התקפה.

ב. עיצוב
אדריכלי

גימור התוספות יהיה מתואם לבית הקיים ובמידה ויהיה חיפוי יחופה הבית כולו. חומר גמר של תוספת – טיח או כל חומר עמיד (חיפוי אבן, וכו' ...) או שילוב ביניהם. התכנית מאפשרת גמישות במיקום וגודל הפתחים. גג יהיה גג רעפים וניקוזו יהיה לכיוון המגרש (תא שטח 15A).

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

אחורי	קווי בנין (מטר)			קדמי	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות לדונם (נטו)	מספר יחיד מספר	תכנית (מ"ר)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)					גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד		
	אחורי	צד-ימני	צד-שמאלי		מתחת לבניסה הקובעת	מעל לבניסה הקובעת						שרות	עיקרי	עיקרי	שרות	מתחת לבניסה הקובעת				מעל לבניסה הקובעת	עיקרי
כמסומן בתשריט																					

6. הוראות נוספות**6.1 תנאים למתן היתר בניה**

- היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.
- היתרי בניה יינתנו לאחר הריסתם בפועל של סככה המסומנת להריסה בתשריט.

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 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

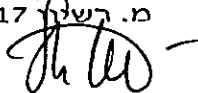
7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי

7.2 מימוש התכנית

התכנית תבוצע תוך 7 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה		
			017441072	מרדכיב שמשון	מגיש התכנית	
		ממ"י			בעל	בעלי עניין בקרע
			017441072	מרדכיב שמשון	חוכר	
	ליפובצקי נטליה אדריכלית מ. רשין 104717 		312988298	ליפובצקי נטליה	עורך התכנית	

9. 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?	✓	
תשריט	6.1, 6.2	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	✓	

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

תחום הבדיקה	סעיף בנהל	נושא	כן	לא
התוכנית	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 וחתימת.	√	
	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	√	
	1.8	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	√	
איחוד וחלוקה	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)	√	
	פרק 14	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	√	
טפסים נוספים	1.8	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	√	

10. תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

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

1. אני ערכתי את תוכנית מס' 23/207/03/5 ששמה מגורים במגרשים מס' 15A, 15B שכונה ו', 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 : 23/207/03/5

(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.

25.05.2008
בובליק ז'אנה
מוחזת מר. מ. 1116
ט"ז 5768
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