

דברי הסבר לתכנית 4/215/03/5

תכנית זו כוללת מגרש מס' 12, המיועד לאזור מגורים א' ונמצא ברח' יצחק מודעי 33, שכי רמות ד', באר-שבע.

מגיש התכנית מבקש להגדיל זכויות בניה ולשנות קווי בנין כדי לאפשר:

- הוספת חדר בחזית הצדדית השמאלית, קירווי בכניסה בחזית הקדמית וגגון מעל מדרגות למרתף בחזית האחורית בקומת קרקע.
- הגדלת שטח מרתף.
- בניית מחסן נפרד מהבית.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

	שם התוכנית	שם התכנית	1.1
מגורים במגרש מס' 12, שכ' רמות ד', באר שבע			
4/215/03/5	מספר התוכנית		
749 מ"ר		שטח התכנית	1.2
	שלב	מהדורות	1.3
מילוי תנאים למתן תוקף			
1	מספר מהדורה		
09.03.09	תאריך עדכון		
	סוג התכנית	סיווג התכנית	1.4
תכנית מפורטת			
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית היתרים או הרשאות		
ועדה מחוזית			
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.			
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה		
לא	האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי		

1.5 מקום התכנית

	מרחב תכנון מקומי קואורדינאטות X קואורדינאטות Y	נתונים כלליים	1.5.1
באר-שבע 181800 575055			
שטח התכנית נמצא בשכ' רמות ד', רח' יצחק מודעי 33, ב"ש		תאור מקום	1.5.2
באר שבע	רשות מקומית	רשויות מקומיות בתכנית	1.5.3
חלק מתחום הרשות	התייחסות לתחום הרשות		
באר שבע	ישוב	כתובת שבה חלה התכנית	1.5.4
רמות ד'	שכונה		
יצחק מודעי	רחוב		
33	מספר בית		
		גושים וחלקות בתכנית	1.5.5

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38392	מוסדר	חלק מהגוש	8	6

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש
38063	38392

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות
שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש	מספר תכנית
12	2085/מק/5, 185/במ/5

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
20.03.1997	י.פ. 4505	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 185/במ/5 ממשיכות לחול.	שינוי	185/במ/5
4.02.2001	י.פ. 4957	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 2085/מק/5 ממשיכות לחול.	שינוי	2085/מק/5

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחלה	סוג המסמך
	הוועדה המחוזית	ליפובצקי נטליה	09.03.09		17		מחייב	הוראות התכנית
	הוועדה המחוזית	ליפובצקי נטליה	09.03.09	1		1:250	מחייב	תשריט התכנית

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים 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

זוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התכנית
		052-3442797	08-6490194	בשבי רמות ד', רח' יצחק מודעי 33, בייש			053635710	בנפילד שולמית		

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

זוא"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, בייש		ממי				
		052-3442797	08-6490194	בשבי רמות ד', רח' יצחק מודעי 33, בייש			053635710	בנפילד שולמית		חוכר

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

זוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	אדריכל
n_liparch@012.net.il	08-6235163	054-4474557	08-6235163	שד' רג' 28, בנין רסקו חד' 38, בייש			312988298	ליפובצקי נטליה		אדריכל
Medidot_negev@valla.co.il	08-6441170	054-5237655	08-6441170	רח' סנהדרין 98/37, בייש			311642979	בובליק גאונה		מו"ד 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'	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 מס' 12 ברח' יצחק מודעי 33, שכי רמות ד', באר שבע.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- הגדלת שטחי בניה למטרות עיקריות מ- 200 מ"ר ל- 250 מ"ר.
- הגדלת שטחי בניה למטרות שרות מתחת לקרקע (מרתף) מ- 60 מ"ר ל- 90 מ"ר.
- שינוי בקווי בנין.
- הגדלת תכסית הקרקע המרבית.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.749
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	50		50+	200	מ"ר	מגורים א'
	1		ללא שינוי	1	מס' יח"ד	

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים	תאי שטח	יעוד
לא רלוונטי	12	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

לבית קיים חד-משפחתי בן 2 קומות תותר:

- הוספת חדר בחזית הצדדית השמאלית, קירווי בכניסה בחזית הקדמית וגגון מעל מדרגות למרתף בחזית האחורית בקומת קרקע. הגדלת שטח מרתף.
- בניית מחסן נפרד מהבית בשטח עד 8.0 מ"ר בגבול אחורי של המגרש. קווי בנין עבור מחסן – 0; 0 מ' אחורי וצדדי. לא יותרו פתחים לכיוון השכנים וניקוזו יהיה 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.
- גג יהיה גג רעפים או גג שטוח או שלוב ביניהם וניקוזו יהיה לכיוון המגרש.

ב. עיצוב אדריכלי

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

גובה מירבי	מספר קומות מירבי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות מעל לכניסה הקובעת	גובה מבנה (מטר)	צמימות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד משטח תא השטח	תכנית (%)	אחוזי בניה בתללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
		קדמי	אחורי							צדדי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	שטחי בניה				שטחי שירות
10.5	2 + מרתף	1	2	2	10.5	לא רלוונטי	1	48	75	348	90 ⁽²⁾	8 ⁽¹⁾	250	467	12	מגורים א'

⁽¹⁾ שטח שרות מעל לכניסה הקובעת - מחסן (8.0 מ"ר);
⁽²⁾ שטח שרות מתחת לכניסה הקובעת - מרתף כולל ממ"ד.

הערה: הפרש השטחים בין מצב קיים למצב מוצע נובע מההבדל בין מדידה גרפית למדידה אנליטית.

5.1 טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר עפ"י תכנית מס' 5/מק/2085

גובה מירבי	מספר קומות מירבי	קווי בנין		תכנית מירבית במ"ר	היקפי בניה מירביים למגרש במ"ר			מס' יח"ד מרבי במגרש	שטח מגרש במ"ר	מס' מגרש	אזור		
		צד'	אח'		קד'	למטרות עיקריות	מעל הקרקע					מתחת לקרקע	סה"כ
10.5	2 + מרתף	1	2	185	60	297	200	1	457	12	מגורים א' חד-משפחתי בודד		

* שטחי השירות העל-קרקעיים מיועדים למרחב מוגן ולחניה מקורה.
 ** התכנית - כוללת חניה מקורה.

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

היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה 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

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

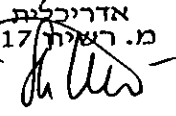
7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי

7.2 מימוש התכנית

תכנית זו תבוצע תוך 7 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
	ז'נטי ו סל		053635710	בנפילד שולמית	מגיש התכנית
		ממ"י			בעל בעלי עניין בקרע
	ז'נטי ו סל		053635710	בנפילד שולמית	חוכר
	ליפובצקי נטליה אדריכלות מ. רשות 17/1047 		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 בדיקה 'פרה-רולית' (מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון)?		רדיוסי מגן
✓		האם נמצאה 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	
	✓	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול)	2.4.1 2.4.2	

⁽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 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	איחוד וחלוקה
	√	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' 4/215/03/5 ששמה מגורים במגרש מס' 12 שכי רמות ד', 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: 4/215/03/5
(בעת המדידה המקורית)

הריני מצהירה בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 16.02.07 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

~~החברה המודדת (למדידה)~~
~~מוודדת מטעם מ.ר. 1210~~
ט"ל 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	