

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 20/109/03/5

מגורים במגרש מס' 137, שכונה נווה עופר, באר שבע

ליוכי קהילתי  
משרד התכנון והבניה  
26.04.2009  
נתקבל

מחוז דרום  
מרחב תכנון מקומי באר שבע  
סוג התכנית תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף הפקדה

משרד התכנון והבניה  
הפקדת התכנית מס' 20/109/03/5  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 26/3/09 להפקיד את התכנית  
מינהל התכנון והבניה הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תכנית מס' 20/109/03/5  
הודעה על אישור תכנית מס' 20/109/03/5  
פורטמה בליקוט התקנות מס' 5960  
כורסמה בליקוט התקנות מס' 26/09  
מיום מיום

**דברי הסבר לתכנית**

תכנית זו כוללת מגרש מס' 137, המיועד לאזור מגורים א' ונמצא בשכ' נווה עופר, באר-שבע. במגרש קיים בית מגורים בעל תוספת לפי נספח בינוי לתכנית מס' 10/109/03/5. התכנית המוצעת מאפשרת הוספת 3 סככות לבית הקיים: אחת - בחזית צדדית ושתיים - בחזיתות קדמיות של המגרש.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## מחוז דרום

## תכנית מס' 20/109/03/5

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

מגורים במגרש מס' 137, שכונה נווה עופר, באר שבע

1.1 שם התכנית

0.526 ד'

1.2 שטח התכנית

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1

מספר מהדורה

12.04.09

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

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

179025

קואורדינאטה X

572300

קואורדינאטה Y

שטח התכנית נמצא בשכ' נווה עופר, 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 כתובת שבה חלה התכנית

נווה עופר

שכונה

אהוד בן גרא

רחוב

19

מספר בית

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38006	מוסדר	חלק מהגוש	71	221, 213

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
38006	לא רלוונטי

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

מספר תכנית	מספר מגרש
109/03/5, 10/109/03/5	137

**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
109/03/5	שינוי	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 109/03/5 ממשיכות לחול.	921	29.03.1962
10/109/03/5	שינוי	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 10/109/03/5 ממשיכות לחול.	2481	23.11.1978

**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	12.04.09		17		מחייב	הוראות התכנית
	הוועדה המחוזית	ליפובצקי נטליה	12.04.09	1		1:250	מחייב	תשריט התכנית
	הוועדה המחוזית	ליפובצקי נטליה	12.04.09	1		1:250	מנחה ומחייב חלקית	נספח בינוי

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו במקשה 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 זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התכנית
			08-6274060	אחוד בן גרא 19, בייש				67624049	ירקוני זירז'יט		

**1.8.2 בעלי עניין בקרקע**

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	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		ממל			לא רלוונטי		
			08-6274060	אחוד בן גרא 19, בייש				67624049	ירקוני זירז'יט		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 זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מודד
N_liparchi@012.net.il	08-6235163	054-4474557	08-6235163	שד' רגר 28, בנין רסקו 38, בייש			104717	312988298	לפובצקי נטליה	אדריכל	אדריכל
medidot_negev@walla.co.il	08-6441170	0545237655	08-6441170	רח' סנהדרין 98/37, בייש			1100	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
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 במגרש מס' 137 באזור מגורים א'.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- הגדלת היקפי בניה מירביים ברח' אהוד בן גרא 19 ב 17.5% - סה"כ 62.5% במקום 45% בקומה אחת.
- קביעת שטחים עיקריים בהיקף של 62.5%, ושטחי שרות - 5% (מחסן 6.6 מ"ר וממ"ד 8.0 מ"ר).
- שינויים בקווי בנין.
- קביעת תנאים למתן היתרי בניה.

**2.3 נתונים כמותיים בתכנית**

סה"כ שטח התוכנית - דונם 0.527

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	62.5	62.5	17.5+	עד 45	%	מגורים א'
	1	1	ללא שינוי	1	מס' יח"ד	

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
	לא רלוונטי	137	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 קומה אחת תותר הוספת 3 סככות: אחת - בחזית צדדית ושתיים - בחזיתות קדמיות של המגרש. מיקומם ראה נספח בינוי.
  - תותר הקמת מחסן צמוד לבית בשטח מרבי של 6.6 מ"ר. גובה פנימי של מחסן לא יעלה על 2.20 מ' נטו. מיקום המחסן ראה נספח בינוי.
- ב. עיצוב אדריכלי
- כיסוי סככה בחזית הצדדית יהיה מחומר שקוף. כיסוי סככות בחזיתות קדמיות יהיה מרעפים או מחומר שקוף (בהתאם לסככה בחזית הצדדית). שיפוע הגג וניקוזו יהיו לכיוון המגרש.

### 4.2 דרכים

#### 4.2.1 שימושים

דרך ציבורית

#### 4.1.2 הוראות

תוואי ורוחב הדרך לפי המסומן בתשריט.



**.5 טבלת זכויות והוראות בניה**

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	הכסית משטח (השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (%)			גודל מגרש מירבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
	ציד-י-שמאלי	ציד-י-קדמי	מתחת	מעל						שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי שרות				עיקרי שרות
			-	1	3.85	לא רלוונטי	1	67.5	67.5	-	-	5	62.5	295	137	מגורים א'
	כמסומן בתשריט															

\* שטח שרות כולל: מקלט (עד 8 מ"ר) ומחסן צמוד לבית (6.6 מ"ר).

## 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

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**

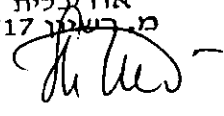
**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי

**7.2 מימוש התכנית**

תכנית זו תבוצע תוך 7 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
	יקאט אלס		67624049	ירקוני ז'ורז'ט	מגיש התכנית
	יקאט אלס	ממ"י			בעל בעלי עניין בקרע
			67624049	ירקוני ז'ורז'ט	חוכר
	ליפובצקי נטליה אדריכלית מ. רשמן 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? <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

<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 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 וחותמת	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' 20/109/03/5 ששמה מגורים במגרש מס' 137, שכונה נווה עופר, 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 גיאנה - 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.
6. 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: 20/109/03/5

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 1.05.08 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

בובליק ג'אנה (פאה)  
מחלקת מוסמכת מ.ר. 1410  
טל' 0545227655

חתימה

1110  
מספר רשיון

בובליק ג'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