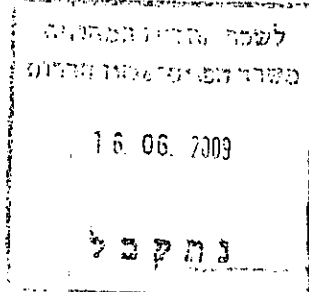


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 24/207/03/5

מגורים במגרש מס' 51B
שכונה ו' חדשה, באר שבע

דרום

מחוז

מרחב תכנון מקומי באר שבע

סוג התכנית תכנית מפורטת

אישורים

הפקדה	מתן תוקף
-------	----------

	מישור תכנון מחוז דרום חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 24/207/03/5 הוצעה והתקבלה לתכנון ולבניה תחליטה ביום 10/12/08 לאשר את התכנית מינהל התכנון יו"ר מועדה המחוזית
--	--

העתק משרד 14.6.09	הודעה על אישור תכנית מס' 24/207/03/5 כרסמה בילקוט הכרסומים מס' 5978 24/11/09 מיום
---	--

--	--

דברי הסבר לתכנית מס' 24/207/03/5

תכנית זו כוללת תאי שטח (מגרשים) מס': 51A, 51B (אזור מגורים א'). בתאי שטח (מגרשים) קיימים בתי מגורים בעלי תוספות לפי תכנית מס' 3/73/5 במ/3 המתיחסת לתוספות סטנדרטיות לפי תכנית מס' 3/73/5 במ/3 (9).

התכנית המוצעת מאפשרת בתא שטח (מגרש) מס' 51B הוספת שטח בניה בגודל 12 מ"ר בקומה א' על ידי סגירת מרפסת בחזית אחורית וכן הזכויות לתא שטח (מגרש) 51A נשארות ללא שינוי לפי תכניות 3/73/5 במ/3 ו 3/73/5 במ/3 (9).

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מגורים במגרש מס' 51B שכונה ו' חדשה, באר שבע	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
24/207/03/5	מס' התכנית
749 מ"ר	1.2 שטח התכנית
מילוי תנאים למתן תוקף	1.3 מהדורות
1	מספר מהדורה
9.6.09	תאריך עדכון
תכנית מפורטת	סוג התכנית
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
לא	האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי
ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית היתרים או הרשאות
תכנית שניתן מכוחה להוציא היתרים או הרשאות	

1.5 מקום התכנית

באר שבע 178175 575175	מרחב תכנון מקומי קואורדינאטות X קואורדינאטות Y	1.5.1 נתונים כלליים
שטח התכנית נמצא בשכ' ו' חדשה, רח' בובר מרטין, 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 ו' חדשה בובר מרטין 18	ישוב שכונה רחוב מספר בית	1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38133	מוסדר	חלק מהגוש	105,104	15,16

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 בחלקות

מספר תכנית	מספר מגרש
3/73/במ/5, 73/במ/5	51א, 51ב

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
1/73/במ/5	שינוי	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 1/73/במ/5 ממשיכות לחול.	י. פ. 4092	18/03/1993
2/73/במ/5	שינוי	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 2/73/במ/5 ממשיכות לחול.		12/12/1993
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

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
		0578133252		רח' בובר מרטין 18, שכי' החדשה, ב"ש			303915953	פוליטסקי גרגורי		

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				
		057-8133252		רח' בובר מרטין 18, שכי' החדשה, ב"ש			303915953	פוליטסקי גרגורי		חוכר

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	אדריכל
n_liparch@012.net.il	08-6235163	054-4474557	08-6235163	שד' רגר 28, בנין רסקו חד' 38, ב"ש			104717	312988298	ליפובצקי נטליה	אדריכל	
Medidot_negev@valla.co.il	08-6441170	054-5237655	08-6441170	רח' סנהדרין 98/37, ב"ש			1100	311642979	בובליק גאנה	מודד מוסמך	מודד

09/06/2009

עמוד 6 מתוך 17

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 בתא שטח (מגרש) מס' 51B, המיועד לאזור מגורים א' בשכ' ו' חדשה, באר שבע.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- הגדלת היקפי הבניה למטרות עיקריות בתא שטח (מגרש) מס' 51B, המיועד לאזור מגורים א' ונמצא ברח' בובר מרטין 18, ב"ש, מ- 135 מ"ר ל- 147 מ"ר.
- קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
- קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

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

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים א'	מ"ר	270	+12	282		
	מס' יחיד	2	ללא שינוי	1		

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים	
מגורים א'	51B, 51A		
דרך	100		

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 סגירת מרפסת בקומה א' בחזית אחורית (שטח עקרי). מיקום התוספת כמסומן בנספח בינוי.
 - מותר הקמת מחסן בגבול אחורי של המגרש (תא שטח 51B), 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' נטו. לא יותרו פתחים לכיוון השכן ושיפוע הגג וניקוזו יהיו לכיוון המגרש, עפ"י תוכניות מאושרות 2/73/במ/5, 3/73/במ/5.
 - מותר בניית סככה מעל החניה בגודל 15.0 מ"ר ללא קירות ודלתות. מיקום סככת רכב - בחזית המגרש (תא שטח 51B), בקווי בנין - 0; 0 מ"ר קדמי וצדדי. שיפוע הקירוי וניקוזו יהיו לכיוון המגרש (תא שטח 51B), עפ"י תוכניות מאושרות 2/73/במ/5, 3/73/במ/5.
 - תא שטח (מגרש) 51A נשאר ללא שינוי לפי תכנית התקפה.
- ב. עיצוב אדריכלי
- גימור התוספת יהיה מתואם לבית הקיים ובמידה ויהיה חיפוי יחופה הבית כולו. חומר גמר של תוספת - טיח או כל חומר עמיד (חיפוי אבן טבעית או מלאכותית, וכו' ...) או שילוב ביניהם. התכנית מאפשרת גמישות במיקום וגודל הפתחים. גג התוספת יהיה גג רעפים וניקוזו יהיה לכיוון המגרש (תא שטח 51B).

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

קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד מספר	תכנית (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעד				
אחורי	ציד-י-שמאלי	ציד-י-ימני	קדמי	מתחת	מעל	הקובעת	הקובעת	הקובעת	הקובעת	שטחי בניה סה"כ	מתחת לבניסה הקובעת		מעל לבניסה הקובעת		גודל מגרש (מ"ר)					
				הקובעת	הקובעת						שירות	עיקרי	שירות	עיקרי						
				-	2	8	לא רלוונטי	1	40	70.25	170	-	-	23	147	242	51B			
כמסומן בתשריט			ללא שינוי לפי תכנית 3/73/במ/5															250	51A	

* שטח שירות כולל: מחסן (8 מ"ר) וסככת רכב (15 מ"ר).

5.1 טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

אזור	מס' מגרש	שטח מגרש מזערי (מ"ר)	מספר יחיד במגרש	שטח בניה עיקרי מ"ר		קומות מס'	שטח שירות מ"ר	שטח במ"ר סה"כ	קווי בנין	מסומן בתשריט	מגורים א'
				סה"כ	בקומת קרקע				א	צ	
	51A	240	1	135	73.5	2	23	158	5.00	2.70	מגורים א' ב'
	51B										

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 וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור – יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

7. ביצוע התכנית

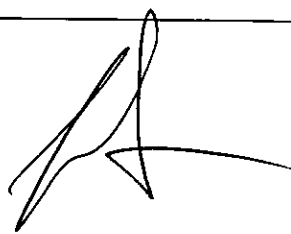
7.1 שלבי ביצוע

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	
			303915953	פוליאנסקי גרגורי	מגישי התכנית
		ממ"י			בעל בעלי עניין בקרע
			303915953	פוליאנסקי גרגורי	חוכר
	ליפובצקי נטליה אדריכלית מ. רשון 1047		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	6.2, 6.1	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 בנוהל	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 וחותמת.	✓	
	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' 24/207/03/5 ששמה מגורים במגרש מס' 51B שכי' ו' חדשה, 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 זאינה - 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: 24/207/03/5
(בעת המדידה המקורית)

הריני מצהירה בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי
בתאריך 24.08.07 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

בובליק זיאנה ולאנה
מודדת מוסמכת מ.ר. 1110
טל' 0545/7795

חתימה

14.06.09

1110

מספר רשיון

בובליק זיאנה

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	