

1/1

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

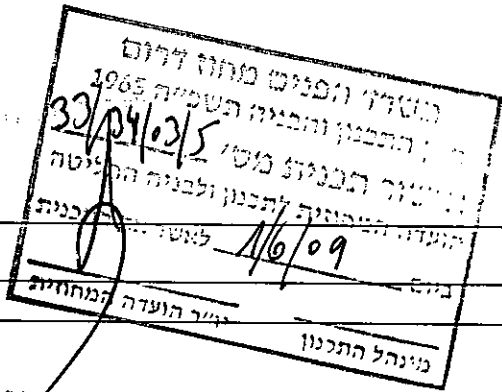
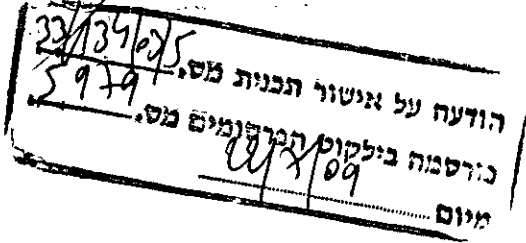
תכנית מס' 33/134/03/5

מגורים במגרש מס' 112, רח' שיזף 5, שכ' נווה נוי, באר שבע

לשכת הנגיד המחוזית
משרד הנדסה ופיקוח
16.06.2009
נתקבל

מחוז דרום
מרחב תכנון מקומי באר שבע
סוג התכנית תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
	
	

דברי הסבר לתכנית מס' 33/134/03/5

תכנית זו כוללת מגרש מס' 12 השייך לאזור מגורים א' ונמצא בשכ' נווה נוי, רח' שיזף 5,
בי"ש. מגיש התכנית מבקש להגדיל זכויות בניה ולשנות קווי בנין צדדי ואחורי במגרש
לצורך התאמה לבנייה הקיימת בפועל ולבטל מעבר פרטי.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התוכנית ומספר התכנית	שם התוכנית	מגורים במגרש מס' 112, רח' שיזף 5, שכ' נווה נוי, באר שבע
1.1		
מספר התוכנית	מספר התוכנית	33/134/03/5
1.2		
שטח התכנית	שטח התכנית	0.644 ד'
1.3		
מהדורות	שלב	מילוי תנאים למתן תוקף
1.3		
מספר מהדורה	מספר מהדורה	1
1.4		
סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
1.4		
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית היתרים או הרשאות	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית היתרים או הרשאות	כן
סוג איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	ועדה מחוזית
האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי	האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות. ללא איחוד וחלוקה
לא		

1.5 מקום התכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	באר שבע
		קואורדינאטה X	180050
		קואורדינאטה Y	571225
1.5.2	תאור מקום	רח' שיזף 5, שכונה נווה נוי, ב"ש.	
1.5.3	רשויות מקומיות בתכנית	רשות מקומית	באר שבע
1.5.4	כתובת שבה חלה התכנית	התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
		ישוב	באר שבע
		שכונה	נווה נוי
		רחוב	שיזף
		מספר בית	5

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38252	מוסדר	חלק מהגוש	24	65

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
38252	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות.

מספר תכנית	מספר מגרש
3/134/03/5	112

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
3/134/03/5	שינוי	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 3/134/03/5 ממשיכות לחול.	2464	31.08.1978

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	9.6.09		18		מחייב	הוראות התכנית
	הוועדה המחוזית	ליפובצקי נטליה	9.6.09	1		1:250	מחייב	תשריט התכנית
	הוועדה המחוזית	ליפובצקי נטליה	9.6.09	1		1:250	מנחה ומחייב מבחינות מיקום התנספות בלבד	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 עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מניש התכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התכנית
			08-6236878	רח' שיזף 5, בי"ש			022232730	שמואל אשכנזי		

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, בי"ש		ממי				
			08-6236878	רח' שיזף 5, בי"ש				שמואל אשכנזי		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	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מודד
N_liparch@012.net.il	08-6235163	054-4474557	08-6235163	שד' רגר 28, בנין רסקו 38, בי"ש			104717	ליפובצקי נטליה	אדריכל	אדריכל
			0545237655	רח' סנהדרין 98/37, בי"ש			1110	בובליק זאנה	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
מגורים א'	עד 100% שטח בנייה.

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 בנייה במגרש מס' 112 המיועד לאזור מגורים א' ע"י שינויים בזכויות, הנחיות ומגבלות בנייה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- הגדלת זכויות בנייה למטרה עיקרית בקומת קרקע מ- 40% ל- 45% משטח המגרש.
- קביעת שטחי שרות בהיקף של 10% (עליית גג 21 מ"ר, מקלט 8 מ"ר, מחסן 8 מ"ר, וחנייה מקורה 15 מ"ר).
- קביעת תנאים להקמת עליית גג.
- קביעת קווי בניין צדדיים ואחורי 0.65 מ' ו- 0.85 מ'.
- ביטול מעבר פרטי.
- קביעת תנאים למתן היתרי בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.644
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		45	5+	40	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	112	מגורים
	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 בניה בקומת קרקע (שטח עקרי);
 - הקמת 2 סככות (שטח עקרי).
 - הוספת עליית גג בהיקף של 21 מ"ר. גובה נטו עד 2.20 מ' (שטח שרות).
 - מיקום התוספות ראה נספח בינוי.
 - ביטול מעבר פרטי.
 - תותר הקמת מחסן כחלק מהבית בגודל עד 8 מ"ר.
 - הפתחים בקוי בניין 0.65 מ' ו- 0.85 מ' יהיו עליוניים בלבד. כל החלונות מחדרי מגורים יהיו לכיוון המגרש.
 - תותר בניית סככה מעל החניה בגודל 15.0 מ"ר ללא קירות ודלתות.
- מיקום סככת רכב יהיה בחזית המגרש, בקווי בנין - 0 ; 0 מ' קדמי וצדדי שיפוע הקירוי וניקוזו יהיו לכיוון המגרש או לרחוב.
- ב. עיצוב אדריכלי
- גימור התוספות יהיה מתואם לבית הקיים ובמידה ויהיה חיפוי יחופה הבית כולו. תומר גמר של תוספת – טיח או כל תומר עמיד (חיפוי אבן טבעית או מלאכותית, וכו'...) או שילוב ביניהם.
- הגג יהיה גג רעפים וניקוזו יהיה לכיוון המגרש.

4.2 דרכים

4.2.1 שימושים

דרך ציבורית

4.2.2 הוראות

תוואי ורוחב הדרך לפי המסומן בתשריט.

5. טבלת זכויות והוראות בניה

5.1 טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אזורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	ציפיות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכנית (%) משטח הא השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה סה"כ	שטחי בניה (%)		מעל לכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי/ מירבי (מ"ר)	מס' תא שטח יעוד
	צידו- צידו- שמאלי	צידו- ימני	קדמי	קדמי							מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי	שטחי בניה	שטחי בניה		
כמסומן בתשריט	-	-	2	6.5	לא רלוונטי	1	51	55	55%	-	-	10	45	521	1	

* שטח שרות כולל: מקלט (8 מ"ר), מחסן (8 מ"ר), עליית גג (21 מ"ר) וחנייה מקורה (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 רשות עתיקות

" כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח-1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10% "

6.5 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.

6.6 פיקוד העורף

תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

6.7 חלוקה ורישום

חלוקת המגרשים תעשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

6.8 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



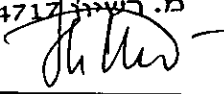
7.1 שלבי ביצוע

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	
14.06.09			022232730	שמואל אשכנזי	מגיש התכנית
		ממ"י			בעל עניין בקרקע
14.06.09			022232730	שמואל אשכנזי	חוכר
14.06.09	ליפובצקי נטליה אדריכלות מ. רשיון 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? ⁽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?		
	√	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 הנוהל (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

⁽¹⁾ עפ"י תקנות התכנון והכניה, 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 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' 33/134/03/5 ששמה הגדלת זכויות בנייה לבית מגורים (להלן - "התכנית").
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 התוכנית: 33/134/03/5

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 5/02/06 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

בובליק ג'אנה (ליאנה)
מוזת מוכת מ.ר. 1110
טל' 0545/3652

חתימה

14.06.09

1110

מספר רשיון

בובליק ז'אנה

שם המודד המוסמך

נספח הליכים סטטוריים

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 השנייה לעניין סביבה חופית	התוספת אינה חלה.		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	התוספת אינה חלה.		

אישור לפי סעיף 109 לחוק התוכנית נקבעה		
תאריך ההחלטה	החלטה	תאריך ההחלטה