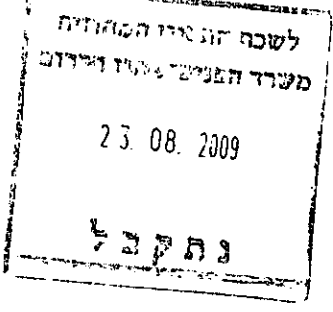


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 98/115/03/5

מגורים במגרש מס' 92 שכונה ט', באר שבע



מחוז דרום
מרחב תכנון מקומי באר שבע
סוג התכנית תכנית מפורטת
אישורים

מתן תוקף הפקדה

משרד הפנים מחוז דרום
חוק התכנון והבניה תשס"ה 1965
אישור תכנית מס' 98/115/03/5
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 13/09 לאשר את התכנית
מינהל התכנון י"רר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 98/115/03/5
נורמטב בילקוס המוסמכים פ"מ, 6000
מיום 24/9/09

דברי הסבר לתכנית מס' 98/115/03/5

תכנית זאת מטפלת במגרש מס' 92 המיועד לאזור מגורים ג' ונמצא בשכ' ט' ברח' עין גדי 24, באר-שבע. במגרש קיים בית בעל 3 קומות, עליית גג ומרתף הכולל 18 דירות. התכנית המוצעת מגדילה את שטח הבנייה העיקרי ב-40 מ"ר שה"כ ע"י סגירת מרפסות וחצרות משק לדירות גן מס' 1 ו 3 בקומת קרקע בלבד וכן קובעת הוראות עיצוב אדריכלי.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

	שם התכנית	1.1
מגורים במגרש מס' 92 שכונה ט', באר שבע		
98/115/03/5	מספר תכנית	
4.894 ד'		1.2
	שטח התכנית	
מילוי תנאים למתן תוקף	שלב	1.3
1	מספר מהדורה	
17.7.09	תאריך עדכון	
תכנית מפורטת	סוג התכנית	1.4
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית היתרים או הרשאות	
ועדה מחוזית	סוג איחוד וחלוקה	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות. ללא איחוד וחלוקה	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	
לא		

1.5 מקום התכנית

	נתונים כללים	1.5.1
באר שבע 178125 573180	מרחב תכנון מקומי קואורדינאטה X קואורדינאטה Y	
שטח התכנית נמצא בשכ' ט', ברח' עין גדי 24, באר-שבע.	תאור מקום	1.5.2
באר שבע	רשות מקומית	1.5.3
חלק מתחום הרשות	רשויות מקומיות בתכנית	
באר שבע	התייחסות לתחום הרשות	1.5.4
ט' עין גדי 24	ישוב שכונה רחוב מספר בית	
	כתובת שבה חלה התכנית	
	גושים וחלקות בתכנית	1.5.5

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38122	מוסדר	חלק מהגוש	26	44,47

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש
38060	38122

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר מגרש	מספר תכנית
92	44/115/03/5

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
4/7/1991	י.פ. 3899	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 44/115/03/5 ממשיכות לחול.	שינוי	44/115/03/5

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	17.7.09		17		מחייב	הוראות התכנית
	הוועדה המחוזית	ליפובצקי נטליה	17.7.09	1		1:500	מחייב	תשריט התכנית
	הוועדה המחוזית	ליפובצקי נטליה	17.7.09	1		1:500	מנחה, מחייב חלקית	נספח בינוי

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

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר האגוד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התכנית
		052-8355478	08-6411329	רח' עין גדי 24/3, ב"ש			65208845	חן ציונה		
		052-5117012	08-6433075	רח' עין גדי 24/1, ב"ש			43480227	פדלון ויטו		

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר האגוד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
	08-6264250		08-6264333	רח' התקווה 4, קריית הממשלה, ב"ש	ממל					
		052-8355478	08-6411329	רח' עין גדי 24/3, ב"ש			65208845	חן ציונה		
		052-5117012	08-6433075	רח' עין גדי 24/1, ב"ש			43480227	פדלון ויטו		חוכרים

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר האגוד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מועד
n_liparch@012.net.il	08-6235163	0544474557	08-6235163	שד' רגר 28, בנין רסקו חד' 38, ב"ש		104717	312988298	ליפובצקי נטליה	אדריכל	אדריכל
Golden_a@zahav.net.il	08-6278795	050266829	08-6232117	רח' רח' צפצפה 6, ב"ש		299	001116482	גולדנברג אברהם	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% שטחי בניה

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 לדירות מס' 1 ו 3 ברח' עין גדי 24, שכי ט', באר-שבע.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- הגדלת שטחי בניה למטרות עיקריות למגרש מגורים מס' 92 ב- 40 מ"ר, עבור סגירת מרפסות וחצרות משק לדירות גן מס' 1 ו 3 בלבד.
- קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
- קביעת הוראות עיצוב אדריכלי.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סה"כ שטח התוכנית - דונם	4.894
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		60% +40מ"ר	+ 40 מ"ר ^(א)	60%	מ"ר ו %	מגורים א'
		18	ללא שינוי	18	מס' יח"ד	

^(א) תוספת של 40 מ"ר שייכים לדירות מס' 1 ו 3.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
	לא רלוונטי	92	מגורים א'
	לא רלוונטי	100	דרך

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 מגורים א'

4.1.1 שימושים

מגורים

4.1.2 הוראות

- א. הוראות בינוי
- במגרש קיים בית בעל 3 קומות, עליית גג ומרתף שכולל 18 דירות. תותר סגירת מרפסות וחצרות משק בדירות גן מס' 1 ו 3.
 - המקום והגודל התוספת מסומנים בנספח בינוי.
- ב. עיצוב אדריכלי
- חומרי גמר, תלונות וגובה של התוספת החדשה - בהתאם לחזית הקיימת.
 - הגג מעל התוספת יהיה גג רעפים וניקוזו יהיה לכוון המגרש.

4.2 דרך

4.2.1 שימושים

דרך ציבורית

4.2.2 הוראות

תואי ורוחב הדרך לפי המסומן בתשריט.

5. טבלת זכויות והוראות בניה

אזורי	קווי בנין (מטר)		קווי בנין (מטר)		מספר קומות	מספר קומות מעל לכניסה הקובעת	גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכסית (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה (% 1 מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת									מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי שטח			
כמסומן בתשריט			1	3	לא רלוונטי	12.80	לא	18	24	63.54	62.5% + 40 מ"ר ⁽¹⁾	1.5% ⁽²⁾	60% + 40 מ"ר ⁽¹⁾	3862	92	מגורים אי	

- (1) 40 מ"ר - תוספת לשטח עיקרי עבור סגירת מרפסות וחצרות משק לדירות גן מס' 1 ו 20 מ"ר לדירה מס' 3.
 (2) שטח שרות מעל לכניסה הקובעת (כמפורט בהיתר בנייה מס' 90-90) כולל חדרי מדרגות ומבואות משותפות.
 (3) שטח שרות מתחת לכניסה הקובעת (כמפורט בהיתר בנייה מס' 90-90) - מרתף כולל מקלט משותף.

5.1 טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מאושר

אזור	ציון בתשריט	מס' מגרש	שטח מגרש במ"ר	אחוזי בניה מותרים	מספר יח"ד	% בניה מותר לקומה	קווי בנין		מס' קומות	אזור
							א	ב		
מגורים ג'	צחוב	92	4015	60	18	20.0			3	אזור

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

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 הוועדה 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





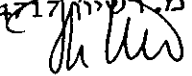
7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי

7.2 מימוש התכנית

התכנית תבוצע מייד אחרי אישורה.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
			65208845	חן ציונה	מגישי התכנית
			43480227	פדלון ויטו	
		ממ"י			בעל
			65208845	חן ציונה	בעלי עניין בקרקע חוכרים
			43480227	פדלון ויקטור	
	ליפובצקי נטליה אדריכלות מ.ד. שייח' 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 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

⁽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 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 החתומה מטה - ליפובצקי נטליה, מס' תעודת זהות 312988298, מצהירה בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' 98/115/03/5 ששמה מגורים במגרש מס' 92 שכונה ט', 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. אברהם גולדנברג - מודד מוסמך – תכנית מדידה
4. הנני אחראית 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: 98/115/03/5

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 25.04.2005 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

אברהם גולדנברג
מהנדס, ומודד מוסמך
רשון 299
0585286829, 2
חתימה

299
מספר רשיון

אברהם גולדנברג
שם המודד המוסמך

26/8/08 ע/317 א מ

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