

דברי הסבר לתכנית מס' 2/220/03/5

תכנית זו כוללת תא שטח (מגרש) מס' 183, המיועד לאזור מגורים א' ונמצא ברח' חסידה, שכ' נווה זאב, פלח 7, באר-שבע. בחלקה קיים בית מגורים חד-קומתי עם מרתף. התכנית המוצעת מאפשרת:

- הגדלת זכויות בניה למטרה עיקרית.
- הגדלת תכסית מירבית.
- סגירת פטיו בקומת קרקע.
- הגדלת שטח מרתף.
- בניית סככת רכב מעל שתי חניות.
- בניית מחסן כחלק מהבית.
- שינוי קווי בנין לבריכת שחיה.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התוכנית	מגורים במגרש מס' 183 שכי נווה זאב – פלח 7, באר שבע.
1.2	שטח התכנית	מספר התוכנית	2/220/03/5 0.761 ד'
1.3	מהדורות	שלב	מילוי תנאים למתן תוקף
		מספר מהדורה	1
		תאריך עדכון	26.7.09
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית	ועדה מחוזית
		היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.
		סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
		האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי	לא

1.5 מקום התכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	באר-שבע
		קואורדינאטות X	177775
		קואורדינאטות Y	571075
1.5.2	תאור מקום	שטח התכנית נמצא בשכי נווה זאב- רח' גנסיין 73, באר-שבע	
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 זאב - פלח 7
		רחוב	חסידה
		מספר בית	73
1.5.5	גושים וחלקות בתכנית		

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38266	מוסדר	חלק מהגוש	60	-
38267	מוסדר	חלק מהגוש	-	125,126

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
38266, 38267	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות
שלא נרשמו כחלקות

מספר תכנית	מספר מגרש
2379/מק/5, 2368/מק/5, 198/במ/5	183

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
198/במ/5	שינוי	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 198/במ/5 ממשיכות לחול.	4942	10/12/2000
2368/מק/5	כפופה	יחס זה מבטא מצב בו על תכנית זו ימשיכו לחול כל הוראות מתכנית קודמת החלה על תחום התכנית.	5537	7.06.2006
2379/מק/5	כפופה	יחס זה מבטא מצב בו על תכנית זו ימשיכו לחול כל הוראות מתכנית קודמת החלה על תחום התכנית.	5683	24.06.2007

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנ"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התכנית	מחייב		17		26.7.09	ליפובצקי נטליה	הוועדה המחוזית	
תשריט התכנית	מחייב	1:250		1	26.7.09	ליפובצקי נטליה	הוועדה המחוזית	

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.

26/07/2009

עמוד 5 מתוך 17

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
		052-4709147		רח' נצחון ב' 1008/2 ת.ד. 1181, דימונה			27090547	אבוחצירה גבריאלי		

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 המשעלה, ב"ש		ממ"י		לא רלוונטי		
		052-4709147		רח' נצחון ב' 1008/2 ת.ד. 1181, דימונה			27090547	אבוחצירה גבריאלי		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	אדריכל
N_liparch@012.net.il	08-6235163	054-4474557	08-6235163	שד' רגר 28, בנין רסקו 38, ב"ש			104717	312988298	ליפובצקי נטליה		
azutar@netvision.net.il	08-6497574		08-6499959	מרכז הנגב 18, ב"ש			406		מפה מדידות והנדסה בע"מ	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'	מגורים עם 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 במגרש מס' 183 המיועד לאזור מגורים א' שכ' נווה זאב, פלח 7, ב"ש..

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- הגדלת היקפי בניה למטרות עיקריות במגרש מס' 183 המיועד לאזור מגורים א' ברח' החסידה, שכ' נווה זאב (פלח 7), ב"ש, מ- 200 מ"ר ל- 225 מ"ר.
- הגדלת היקפי בניה למטרות שרות מ- 110 מ"ר ל- 154 מ"ר ; מתוכם :
 - מעל לכניסה הקובעת 38 מ"ר,
 - מתחת לכניסה הקובעת 116 מ"ר.
- הגדלת תכסית מירבית מ- 220 מ"ר (34.8%) ל- 42%.
- שינוי קווי בנין לבריכת שחיה.

2.3 נתונים כמותיים בתכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.761
-------------------------	-------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים א'	מ"ר	200	25+	225		
	מס' יח"ד	1	ללא שינוי	1		

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים	
מגורים א'	183	לא רלוונטי	
	100	לא רלוונטי	

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 ומרתף תותר:
- סגירת פטיו בקומת קרקע.
- הגדלת מרתף.
- בניית סככה מעל שתי חניות בגודל עד 30.0 מ"ר ללא קירות ודלתות.
- מיקום סככת רכב יהיה בחזית המגרש, בקווי בנין - 0;0 מ' קדמי וצדדי. שיפוע הקירוי וניקוזו יהיו לכיוון המגרש.
- הקמת מחסן כחלק מבית בגודל 8.0 מ"ר.
- הקמת ממ"ד מתחת לכניסה הקובעת.

הוראות לבריכת שחייה:

- תותר בניית בריכת שחייה לא מקורה בחזית אחורית של המגרש. קווי בניין מסומנים בתשריט. ביצוע הבריכה יהיה בתיאום עם בעל הזכויות במגרש הגובל (מס' 602) באופן שיובטח שלא תהיה נזילת מים לכיוונו ובנוסף יבנה קיר אטום לאורך הבריכה בגובה עד 2.20 מ'.
- הבריכה תיועד לשימוש פרטי בלבד. לא יותרו שימושים מסחריים או ציבוריים בבריכה.
- בחיבור מערכת המים אל הבריכה יותקן מכשיר מונע זרימה חוזרת או יבוצע מרווח אוויר.
- מי הבריכה יסולקו דרך מרווח אוויר או באמצעי אחר שימנע זרימה חוזרת ממערכת הביוב לבריכה.

ב. עיצוב אדריכלי

- כל התוספות תבנו מחומרים קשיחים.
- גג התוספות יהיה גג בטון או רעפים, או שילוב ביניהם.
- חומר גמר של תוספות - כל חומר עמיד (חיפוי אבן טבעית או מלאכותית, וכו'...) או שילוב ביניהם בהתאם לבית הקיים.

4.2 דרכים

4.2.1 שימושים

דרך ציבורית

4.2.2 הוראות

תוואי ורוחב הדרך לפי המסומן בתשריט.

5. טבלת זכויות והוראות בניה

מגורים א'	183	גודל מגרש מירבי (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)						אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית (%)	מספר יחיד מספר	צפיפות (יחיד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			יעוד
			עיקרי שירות	עיקרי שירות	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	שטחי בניה סה"כ	קדמי						צדדי	שמאלי	אחורי			
633	225	38 ^(א)	-	116 ^(א)	379	59.87	42	1	לא רלוונטי	9	2	1	כמוסמן בתשריט						

^(א) שטח שרות כולל: מעל לכניסה הקובעת - מחסן כחלק מהבית (8 מ"ר) ושכנת רכב (30 מ"ר) מתחת לכניסה הקובעת - מרתף כולל מקלט.

5.1 טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

לפי תכנית 5/מב/198:

מגורים א' חד-משפחתי	183	450	1	היקפי בניה מירביים (במ"ר) למגרש						הכסית שטח מירבית במ"ר	מספר קומות מרבי	קווי בנין			
				מטרות עיקריות	מטרות שירות***	סה"כ (עיקר+שירות)	מטרות								מטרות עיקריות
							מתחת לקרקע	מעל לקרקע	מותרת לקרקע						
אזור	מגרש מס' מגרש מוערי במ"ר	מס' יחיד למגרש	-	200 לבנין בן 2 קומות	75	35	310 לבנין בן 2 קומות	**185	+2 מרתף	5	3	5			

* מתוכם 15 מ"ר לכל יחיד עבור חניה בקירוי קל.

** כולל שכבת חניה.

*** תותר העברת 15 מ"ר עבור בניית חניה מקורה נוספת משטחי השירות מתחת לקרקע אל מעל לקרקע. בהתאם לכן תותר הגדלת התכנית ל-200 מ"ר עבור בניה בשתי קומות ו-210 מ"ר עבור בניה בקומה אחת.

לפי תכנית 5/מב/2368:

קווי בנייה במ'	תכנית שטח מרבי (מ"ר) **		שטח מגרש (מ"ר)	מגרש מס'	אזור
	מוצע	קיים			
כמסומן בתשריט	*220	*185	633	183	מגורים א' חד-משפחתי

* כולל 15 מ"ר חניה מקורה בקירוי קל.

26/07/2009

עמוד 9 מתוך 17

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 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

תכנית זו תבוצע תוך 7 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה		
			27090547	אבוחצירה גבריאל	מגיש התכנית	
		ממ"י			בעל	בעלי עניין בקרע
			27090547	אבוחצירה גבריאל	חוכר	
	ליפובצקי נטליה אדריסקית מ. רשומה 104717 		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	6.1, 6.2	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 וחתימת.	✓	
	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	✓	
איחוד וחלוקה	1.8	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	✓	
	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' ... ששמה מגורים במגרש מס' 183, שכ' נווה זאב, באר שבע (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. מפה מדידות והנדסה בע"מ - 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

1. מספר התוכנית: 2/220/03/5

(בעת המדידה המקורית)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי
בתאריך 02.10.08 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

2/10/08

אזוט ארמונד

מודד מוסמך רשיון 406

מרכז תכנון

98-6/00050

חתימה

406

מספר רשיון

מפה מדידות והנדסה בע"מ

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