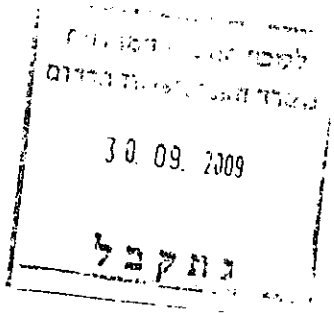


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 15/159/03/5

מגורים במגרש 19 שכ' ו', באר שבע



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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>משרד הפנים מחוז לוד חוק התכנון והבניה 1965 15/159/03/5 אישור תכנית מס' 15/159/03/5 הועדה המקומית לתכנון ובניה ביום 10/8/09</p>	
--	--

<p>מינהל התכנון הודעה על אישור תכנית מס' 15/159/03/5 כודסמה בילקוט הפוסקנים מס' 6017 4/11/09</p>	
---	--

--	--

דברי הסבר לתכנית מס' 15/159/03/5

תכנית זו כוללת את מגרש מס' 19 המיועד לאזור מגורים א' ונמצא ברח' עומרי 17, שכ' ו',
ב"ש.

התכנית המוצעת מאפשרת בניית קורות מחומרים קשיחים עם תמיכה לבית הקיים בחזיתות
קדמיות של המגרש על ידי שינוי קווי בנין וקביעת הוראות לעיצוב אדריכלי.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התוכנית	מגורים במגרש מס' 19 בשכ' ו', באר שבע
1.2	שטח התכנית	מספר התוכנית	15/159/03/5 0.858 ד'
1.3	מהדורות	שלב	מילוי תנאים למתן תוקף
		מספר מהדורה	1
		תאריך עדכון	16.8.09
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית היתרים או הרשאות	כן
		סוג איחוד וחלוקה	ועדה מחוזית תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות. 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	179145
		קואורדינאטות Y	574530
1.5.2	תאור מקום	שטח התכנית נמצא בשכ' ו' – רח' עומרי 17, ב"ש	
1.5.3	רשויות מקומיות בתכנית	רשות מקומית	באר-שבע
		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובת שבה חלה התכנית	ישוב	באר-שבע
		שכונה	ו'
		רחוב	עומרי
		מספר בית	17
1.5.5	גושים וחלקות בתכנית	מספר גוש	38107
		סוג גוש	מוסדר
		חלק / כל הגוש	חלק מהגוש
		מספרי חלקות בשלמותן	40
		מספרי חלקות בחלקן	129,130

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש
לא רלוונטי	38107

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש	מספר תכנית
19	10/159/03/5, 1/159/03/5

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
8.05.1977	2318	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 1/159/03/5 ממשיכות לחול.	שינוי	1/159/03/5
21.01.1988	3520	יחס זה מבטא מצב בו על תכנית זו ימשיכו לחול כל הוראות מתכנית קודמת החלה על תחום התכנית.	כפיפות	10/159/03/5

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	16.8.09		17		מחייב	הוראות התכנית
	הוועדה המחוזית	ליפובצקי נטליה	16.8.09	1		1:250	מחייב	תשריט התכנית

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 מגיש התכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם האגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התכנית
		050-5680210		רח' עומרי 17, בי"ש		046521639	חגי לילוף יעקב		

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' האגיד	שם האגיד/שם רשות מקומית	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
	08-6264250		08-6264333	רח' התקווה 4, קריית הממשלה, בי"ש		ממ"י			
		050-5680210		רח' עומרי 17, בי"ש			חגי לילוף יעקב		חוכר

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' האגיד	שם האגיד/שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	אדריכל	מורד
N_liparch@012.net.il	08-6235163	054-4474557	08-6235163	שד' רג' 28, בנין רסקו 38, בי"ש			104717	312988298	ליפובצקי נטליה	אדריכל		
medidot_negev@walla.co.il	08-6441170	054-5237655	08-6441170	רח' סנהדרין 98/37, בי"ש			1100	311642979	בובליק גיאנה	מורד מוסמד		

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

שינויים במגרש מגורים מס' 19 ברח' עומרי 17, שכ' ו', ב"ש.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- הגדלת זכויות הבניה למטרות עיקריות במגרש מס' 19 המיועד לאזור מגורים א' ב- 20% עבור בניית קורות מחומרים קשיחים עם תמיכה בחזיתות קדמיות של הבית בגודל החורג מהמותר לפי תקנות חוק התכנון והבניה.
- שינוי קווי בנין עבור קורות מחומרים קשיחים עם תמיכה.
- קביעת הוראות עיצוב אדריכלי לבניית קורות מחומרים קשיחים עם תמיכה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סה"כ שטח התוכנית - דונם	0.858
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		60	20+	40	%	מגורים א'
		1	ללא שינוי	1	מס' יח"ד	

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים	תאי שטח	יעוד
לא רלוונטי	19	מגורים א'
לא רלוונטי	100	דרכים

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 מגורים א'

4.1.1 שימושים

מגורים

4.1.2 הוראות

- לבית קיים חד-משפחתי בן שתי קומות תותר הוספת קורות מחומרים קשיחים עם תמיכה בחזיתות הקדמיות של המגרש. חומרי בניה של הקורות יהיו דוגמת חומרי הבנין.
- חישוב שטחי הקורות ובכללם שטחים עיקריים יבוצע עפ"י חוק ותקנות התכנון והבניה.
- מותר 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 הקירווי וניקוזו יהיו לכיוון המגרש.
- חומרי גמר של קורות עם תמיכה יהיו בהתאם לחומרי גמר של בית עצמו.

א. הוראות בינוי

ב. עיצוב אדריכלי

4.2 דרכים

4.2.1 שימושים

דרך ציבורית

4.1.2 הוראות

תוואי ורוחב הדרך לפי המסומן בתשריט.

5.1 טבלת זכויות והוראות בניה

מגורים א'	שטח שטח תא שטח (מ"ר)	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (%)				שטחי כוללים בניה (סה"כ שטחי בניה)	אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית (%)	מספר יחיד מספר	צמימות (יחיד לזכרון נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		יעוד
			מעל לכניסה הקובעות	מתחת לכניסה הקובעות	עיקרי שרות	עיקרי שרות							מתחת לכניסה הקובעות	קדמי ימני	צדדי-שמאלי		
מגורים א'	19	417	60	*6	-	*15	81	53	1	לא רלוונטי	5.10	2	1	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	מגורים א'

* שטח שרות כולל: מעל מפלס הכניסה הקובעות - סככת חניה (15 מ"ר) ומקלט (10 מ"ר); מתחת למפלס הכניסה הקובעות - מרתף.

5.1.1 טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

לפי תכנית מפורטת מס' 1/159/03/5:

מרווחי בניה מינימאליים כדלקמן:

מרווח לחזית ואו לרחוב – כמסומן בתשריט ולא פחות מ- 3.0 מ'.

מרווח ערפי לא פחות מ- 3.0 מ'.

מרווח צדדי לא פחות מ- 3.0 מ' או 0 כאשר הבנין מתלכד עם הבנין השכן לפי תכנון מראש ובאשר הועדה המקומית.

אחוזי בניה המקסימליים המותרים עד 40% אם הבניה היא בשתי קומות.

גובה כולל מקסימלי לבנין יהיה עד שתי קומות ולא יותר מ- 8.0 מ' והמידה הקובעת היא מגובה אבן שפה בפניה הגבוהה של החזית המגרש ועד לגובה הסופי של רכס הגג ואו כרכוב ואו מעקה הגג – ואו כל בליטה אחרת על פני הגג למעט: חדר מדרגות המיועד לעלית גג בלבד ומעקות הסתרה למתקני מיזוג ואו צנן ודודי שמש בלבד שגובהם הסופי לא יהיה יותר מ- 10 מ' מגובה אבן השפה הנ"ל.

לא תותר כל בניה מאיזה סוג שהוא בכל מרווחי הבניה למעט קורות ואו קירות מגן ומעקות גגניות אולם הועדה רשאית להתיר בנית מקלט תת-קרקעי בלבד – במרווח צדדי אחד בלבד בתנאים הבאים:

המקלט יהיה תת-קרקעי מלא, בשום מקום לא תהיה בניה על קרקעית בתחום המרווח הצדדי.

בשום מקרה לא יחרוג סך הכל שטח בניה על מעבר ל-35% - משטח המגרש כשהוא נמדד בהשלכה האופקית של קווי הבניה החיצוניים על פני שטח המגרש.

באחוזי הבניה יחשבו ויכללו לכן כל השטחים המבונים בכל המפלסים כולל כל השטחים המקוריים לרבות מרפסות ומבני עזר למיניהם למעט המפורט כדלקמן:

משטח המקלט ברוטו של עד 10.0 מ"ר (המחושב כשטח מקלט ברוטו תקני מינימלי) בין שהוא עילי ובין שהוא תת-קרקעי, שטח המרתף כמשמעותו בתקנות.

מרפסות גג כמשמעותן בתקנות.

לפי תכנית מפורטת מס' 10/159/03/5:

תותר הקמת סככות רכב שלא יחושבו במסגרת אחוזי בניה בתנאים כדלקמן:

מידות הסככה יהיו עד 5x3 מ'.

גובה מקסימלי בין 2.20 ועד 2.35 מ'.

קווי בניה: לחזית הקרוב – 0.00 מ', צדדי – 0.00 מ'.

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


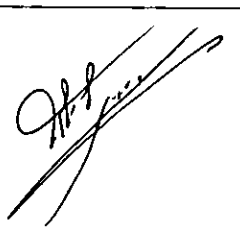
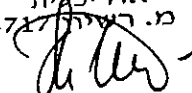
7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי

7.2 מימוש התכנית

תכנית זו תבוצע תוך 7 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
			046521639	חגי'ג' לילוף יעקוב	מגיש התכנית
		ממ"י			בעל
			046521639	חגי'ג' לילוף יעקוב	חוכר
	ליפובצקי נטליה אדריכלית מ. רעיה 10471 		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 המתוזית/ 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, תניה ותשתיות?		תשריט
	✓	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.2, 6.1	

⁽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

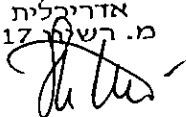
תצהיר עורך התוכנית

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

1. אני ערכתי את תוכנית מס' 15/159/03/5 ששמה מגורים במגרש 19 שכי' ו', 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 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 : 15/159/03/5

(בעת המדידה המקורית)
הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 02.12.06 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

בובליק ג'אנה (ל.א.ה.)
מוודת מינוחכת מ.ר. 1110
טל. 072072072

20.08.09 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 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	