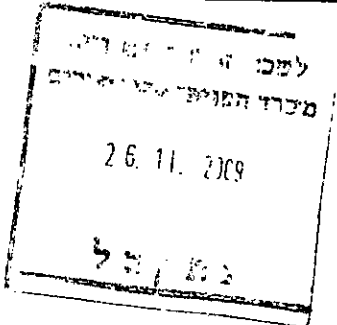


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 61/206/03/5

מגורים במגרשים מס' 1104A, 1104B, שכ' נווה מנחם, באר שבע



מחוז דרום
מרחב תכנון מקומי באר שבע
סוג התכנית תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>משרד הפנים מחוז דרום חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 אישור תכנית מס' 2106/03/5 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 21/11/09 לאשר את תכנית גינהל התרנון יו"ר הועדה המחוזית</p>	
--	--

<p>הודעה על אישור תכנית מס' 2106/03/5 כדרכה בילקוט התסופים מס' 6052 21/11/09</p>	
--	--

--	--

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו כוללת מגרשים מס' 1104A ו 1104B המיועדים לאזור מגורים א' ונמצאים ברח' משה טוב, שכי נווה מנחם, ב"ש. במגרשים קיימים בתי מגורים חד-משפחתיים עם קיר משותף בעלי תוספות סטנדרטיות לפי תכנית מס' 5/במ/4/75.

התכנית המוצעת מאפשרת במגרש מס' 1104A שינויים הבאים:

- בקומת קרקע:
הוספת בנייה בחזית אחורית.
- בקומה א':
הוספת בנייה החזיתות אחורית, צדדית ומעל מבנה הקיים בחזית קדמית.
- בניית מצללה בחזית קדמית עד קו בניין 2.0 מ'.

מגרש 1104B נשאר ללא שינויים בהתאם לתכנית 5/במ/4/75.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית
 מגורים במגרשים מס' 1104A, 1104B, שכי נווה מנחם, באר שבע

מספר התוכנית 61/206/03/5

1.2 שטח התכנית
 0.639 ד'

1.3 מהדורות
 שלב מילוי תנאים למתן תוקף

מספר מהדורה 1

תאריך עדכון 16.11.09

1.4 סיווג התכנית
 סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית היתרים או הרשאות ועדה מחוזית 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 קואורדינאטה X באר-שבע 177050
 קואורדינאטה Y 575025

1.5.2 תאור מקום
 שטח התכנית נמצא בשכי נווה מנחם - רח' משה טוב 15, 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 נווה מנחם
 רחוב משה טוב
 מספר בית 15

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38177	מוסדר	חלק מהגוש	7,6	60

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	38177
מספר גוש ישן	100215/1

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר תכנית	4/75/במ/5, 75/במ/5
מספר מגרש	1104A, 1104B

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12.12.1991	3953	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 75/במ/5 ממשיכות לחול:	שינוי	75/במ/5
21.08.1994	4241	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 4/75/במ/5 ממשיכות לחול.	שינוי	4/75/במ/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	16.11.09		17		מחייב	הוראות התכנית
	הוועדה המחוזית	ליפובצקי נטליה	16.11.09	1		1:250	מחייב	תשריט התכנית
	הוועדה המחוזית	ליפובצקי נטליה	16.11.09	1		1:250	מנחה	נספח בנין

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 ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התכנית
		054-2106030		רח' משה טוב 15, ב"ש			319306130	ויגובסקי ילנה		

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
	08-6264250		08-6264333	רח' התקווה 4, קריית הממשלה, ב"ש	ממי					
		054-2106030		רח' משה טוב 15, ב"ש			319306130	ויגובסקי ילנה		חוכר

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

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	אזרחי
N_liparch@012.net.il	08-6235163	0544474557	08-6235163	שד' רג' 28, בנין רסקו 38, ב"ש		104717	312988298	ליפובסקי נטליה	אזרחי	
medidot_negev@walla.co.il	08-6441170	0545237655	08-6441170	רח' סנהדרין 98/37, ב"ש		1100	311642979	עב מדידות- בובליק גיאנה	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 בנייה למגרש מגורים 1104A ברח' משה טוב 15, שכי נווה מנחם, ב"ש ע"י שינויים בזכויות, הנחיות והגבלות בנייה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- הוספת שטח בנייה תוך הגדלת זכויות בנייה במגרש (תא שטח) מס' 1104A המיועד לאזור מגורים א' (חד- משפחתי עם קיר משותף) למטרה עיקרית מ- 130 מ"ר ל- 175 מ"ר.
- הגדלת שטחי שרות מ- 21 ל- 27 מ"ר.
- קביעת קווי בניין למחסן.
- קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
- קביעת הוראות לעיצוב אדריכלי.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סה"כ שטח התוכנית - דונם	0.639
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	305		45+	260	מ"ר	מגורים א'
	2		ללא שינוי	2	מס' יחיד	

• תוספת 45 מ"ר מיועד למגרש מס' 1104A.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים	תאי שטח	יעוד
לא רלוונטי	1104A, 1104B	מגורים א'
לא רלוונטי	100	דרך משולבת

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 שתי קומות עם קיר משותף תותר:
 - בקומת קרקע-הוספת בנייה בחזית אחורית,
 - בקומה א'-הוספת בנייה בחזיתות אחורית, צדדית ומעל מבנה הקיים בחזית קדמית.
- מיקום התוספות ראה בנספח בינוי.
- תותר הקמת מחסן בגבול אחורי של המגרש, בשטח מרבי של 8.0 מ"ר. קווי בנין עבור מחסן – 0; 0 מ' אחורי וצדדי. גובה פנימי של מחסן לא יעלה על 2.20 מ'. לא יותרו פתחים לכיוון השכן ושיפוע הגג וניקוזו יהיו לכיוון המגרש.
- 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.
- מגרש 1104B ישאר ללא שינויים - לפי תכנית התקפה. חריגה מקווי בנין לסככה יטופל על ידי הוועדה המקומית במסגרת טיפול בחריגות בנייה.
- גימור התוספות יהיה מותאם לבית קיים. ובמידה ויהיה חיפוי יחופה הבית כולו. חומר גמר של תוספות- טיח או כל חומר עמיד (חיפוי אבן טבעית או מלאכותית וכו'...) או שילוב בניהם. התכנית מאפשרת גמישות במיקום וגודל פתחים.
- גג יהיה גג רעפים וניקוזו יהיה לכיוון המגרש.

ב. עיצוב
אדריכלי

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 במצב מוצע

מגורים א'	שטח מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)						מגורים א'						
			מספר קומות	גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד/דונם נטו)	מספר יח"ד	תכנית (מ"ר)	אחוזי בניה כוללים (%)							
מספר קומות	מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת							שטחי בניה סה"כ	מתחת לכניסה הקובעת		גודל מגרש (מ"ר)			
			מספר קומות	שטחי בניה	שטחי בניה	שטחי בניה	שטחי בניה	שטחי בניה							
מגורים א'	1104A	252	2	8.4	לא רלוונטי	1	130	81	202	-	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	175	275
מגורים א'	1104B	275	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

ללא שינוי לפי תוכנית 4/75/במ/5

⁽¹⁾ שטח שרות כולל: סכנת חניה (15 מ"ר), מחסן (8 מ"ר) ובלטות ארכיטקטוניות.

5.1 טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

מגורים א'	שטח מגרש (מ"ר)	מספר יח"ד במגרש	מספר קומות	שטח עיקרי מ"ר		שטח שרות מ"ר	שטח בניה מותר מ"ר	קווי בניין	היעוד
				סה"כ	בקומות קרקע				
מגורים א'	1104A	1	2	130	100	**21	151	ק	מגרש
מגורים א'	1104B	1	2	130	100	**21	151	ק	מגרש

* קו בנין יס"י עם קיר משותף.
 ** שטח שרות כולל: מחסן (עד 6 מ"ר) וסכנת רכב (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 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 מתברת החשמל - מתוז 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


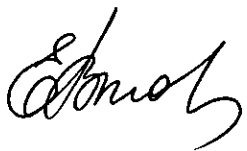
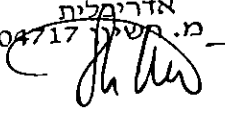
7.1 שלבי ביצוע

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	
			319306130	ויגובסקי ילנה	מגיש התכנית
		ממ"י			בעל עניין בקרע
			319306130	ויגובסקי ילנה	חוכר
	ליפובצקי נטליה אזרימלית מ.מ. השק" 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 בבדיקה 'פרה-רולית' (מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון)?		רדיוסי מגן
✓		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
✓		האם בוצעה בבדיקה 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 והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשי"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 וחותמת.	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' 61/206/03/5 ששמה מגורים במגרשים מס' 1104A, 1104B, רח' זרובבל 5, בשכ' נווה מנחם, 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. בובליק זאינה - 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.
6. 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: 61/206/03/5

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 05.04.08 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

~~רובליק זיאנה~~
~~מוסמך מוסמך~~
~~1110~~
טל' 0505237655
חתימה

1110
מספר רשיון

רובליק 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	