

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 4/220/03/5

מגורים במגרש מס' 99
שכ' נווה זאב – פלח 7, באר שבע

דרום

מחוז

מרחב תכנון מקומי באר שבע

תכנית מפורטת

סוג התכנית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
	17.01.2010 4/220/03/5 28/4/09
	4/220/03/5 6068 3/3/10 הודעה על אישור תכנית מס' 4/220/03/5 במסגרת תוכנית הכרסומים מס' 6068 מיום 3/3/10

דברי הסבר לתכנית 4/220/03/5

תכנית זו כוללת מגרש מס' 99, המיועד לאזור מגורים א' ונמצא בשכ' נווה זאב, באר-שבע. מגיש התכנית מבקש להגדיל זכויות בניה ולשנות קווי בנין לבית המתוכנן.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

מגורים במגרש 99 מס' בשכ' נווה זאב, ב"ש

שם התוכנית

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

4/220/03/5

מספר התוכנית

0.617 ד'

1.2 שטח התכנית

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1

מספר מהדורה

10.1.2010

תאריך עדכון

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של
תכנית מפורטת

ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התכניתתכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או
הרשאות.

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה

סוג איחוד וחלוקה

לא

האם כוללת הוראות
לעניין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התכנית

באר שבע

מרחב תכנון מקומי

1.5.1 נתונים כלליים

177985

קואורדינאטה X

570900

קואורדינאטה Y

שטח התכנית נמצא בשכ' נווה זאב- רח' שטיינמן
18, באר-שבע

1.5.2 תאור מקום

באר שבע

רשות מקומית

1.5.3 רשויות מקומיות
בתכנית

חלק מתחום הרשות

התייחסות לתחום
הרשות

באר שבע

ישוב

1.5.4 כתובת שבה חלה
התכנית

(פלח 7)

שכונה

שטיינמן

רחוב

18

מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות
בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38267	מוסדר	חלק מהגוש	58	68

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
38267	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר תכנית	מספר מגרש
198/במ/5	99

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

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קני"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התכנית	מחייב		17		10.1.2010	ליפובצקי נטליה	הוועדה המחוזית	
תשריט התכנית	מחייב	1:250		1	10.1.2010	ליפובצקי נטליה	הוועדה המחוזית	

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו במקשה 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 מאיש התכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התכנית
לא רלוונטי	לא רלוונטי	050-7916634	לא רלוונטי	רח' סוקולובסקי ב"ש, 8/14/4	לא רלוונטי	לא רלוונטי	28844207	אבני אלון	לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
לא רלוונטי	08-6264250	לא רלוונטי	08-6264333	רח' התקווה 4, קריית הממשלה, ב"ש	ממ	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי
לא רלוונטי	לא רלוונטי	050-7916634	לא רלוונטי	רח' סוקולובסקי ב"ש, 8/14/4	לא רלוונטי	לא רלוונטי	28844207	אבני אלון	לא רלוונטי	לא רלוונטי

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 רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	אדריכל
N_liparch@ 012.net.il	08-6235163	0544474557	08-6235163	שד' רגר 28, בנין רסקו 35, ב"ש	513415620		104717	312988298	לופובקי נטליה	אדריכל	אדריכל
H_negev@ netvision.net.il	08-6652099		08-6652088	שד' רגר 28, בנין רסקו חד' 36, ב"ש	513415620	חוצה הנגב בע"מ	1184	033918772	יוסף בכרייה ראמי	מודד מוסמך	מודד

10/01/2010

עמוד 6 מתוך 17

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' 99 המיועד לאזור מגורים א' בשכ' נווה זאב ב"ש.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- הגדלת זכויות בניה למטרות עיקריות במגרש מס' 99 המיועד לאזור מגורים א' (בנה ביתך) ברח' שטיינמן, שכ' נווה זאב (פלח 7), ב"ש, מ- 200 מ"ר ל- 280 מ"ר.
- הגדלת היקפי בניה למטרות שרות מעל הקרקע מ- 35 מ"ר ל- 40 מ"ר עבור מחסן (10 מ"ר) וחנייה מקורה (30 מ"ר).
- הגדלת היקפי בניה למטרות שרות מתחת לקרקע עבור מרתף - מ- 75 מ"ר ל- 95 מ"ר.
- שינוי קווי בנין צדדי (צפוני) ואחורי בהתאם למבנה המתוכנן.

2.3 נתונים כמותיים בתכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.617
-------------------------	-------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים א'	מ"ר	200	80+	280		
	מס' יחיד	1	ללא שינוי	1		

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
	לא רלוונטי	99	מגורים א'
	לא רלוונטי	100	דרכים

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 מגורים א'

4.1.1 שימושים

מגורים

4.1.2 הוראות

א. הוראות בינוי

- במגרש מתוכנן בית חד-משפחתי בן שתי קומות ומרתף.
- תותר הגדלת שטח בניה בקומת קרקע, קומה א' (שטח עיקרי מ- 200 ל- 280 מ"ר ושטח שרות מ- 35 מ"ר ל- 40 מ"ר) ומרתף (מ- 75 ל- 95 מ"ר).
- יותר שינוי קווי בנין צדדי (צפוני) ואחורי בהתאם למבנה המתוכנן.
- מותר בניית סככה מעל החניה בגודל עד 30.0 מ"ר ללא קירות ודלתות.
- מיקום סככת רכב יהיה בחזית המגרש, בקווי בנין - 0;0 מ' קדמי וצדדי. החניה תוסדר בטור ורוחב הסככה לא יעלה על 3 מ'. שיפוע הקירוי וניקוזו יהיו לכיוון המגרש.
- יותר בניית מחסן בגודל עד 10 מ"ר כחלק מהבית.
- תותר הקמת בריכת שחייה בחזית דרומית של המגרש בקווי בנין צדדי 0.95 מ'. הנחיות לתכנון בריכת שחייה ראה סעיף 6.4.
- הבית יבנה מחומרים קשיחים.
- גג יהיה גג בטון או רעפים, או שילוב ביניהם.
- חומר גמר של המבנה - טיח או כל חומר עמיד (חיפוי אבן טבעית או מלאכותית, וכו' ...) או שילוב ביניהם.

ב. עיצוב אדריכלי

4.2 דרכים

4.2.1 שימושים

דרך ציבורית

4.2.2 הוראות

תוואי ורוחב הדרך לפי המסומן בתשריט.

שנות שרות מעל הכניסה הקובעת כולל: מחסן כחלק מהבית (10 מ"ר) וסככת רכב (30 מ"ר).

ישירות שירות מתחת לבניסה הקובעת כולל: מרתף כולל מקלט (95 מ"ר). (2)

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

כולל סככת חניה. **

*** תוהר הובר 15 מייב עובר ריזית חנית מקורה נוספת משטחי השירות מתחת לקרקע אל מעל לקרקע. בהתאם לכן תותר הגדלת התכנית ל-200 מ"ר עבור מוצג 2550 תוהר הובר

בניה בשתי קומות ו-210 מ"ר עבור בניה בקומה אחת.

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 לתכנון בריכת שחייה פרטית

- א. הבריכה תיועד לשימוש פרטי בלבד. לא יותרו שימושים מסחריים או ציבוריים בבריכה.
- ב. בחיבור מערכת המים אל הבריכה יותקן מכשיר מונע זרימה חוזרת או יבוצע מרווח אוויר.
- ג. מי הבריכה יסולקו למערכת הביוב הציבורית באופן שלא יגרמו להצפת מערכת הביוב. המים יסולקו דרך מרווח אוויר או באמצעי אחר שימנע זרימה חוזרת ממערכת הביוב לבריכה.

6.5 הנחיות כלליות לתשתית

- ד. 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.
- ה. 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 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

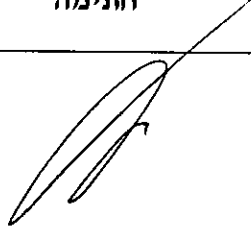
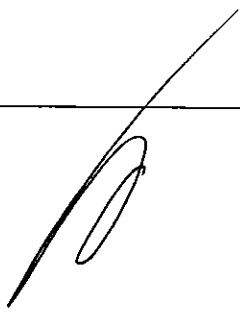
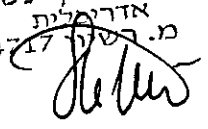
7.1 שלבי ביצוע

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	
			28844207	אבגי אלון	מגיש התכנית
		ממ"י			בעל בעלי עניין בקרקע
			28844207	אבגי אלון	חוכר
	ליפובצקי נטליה אדריכלית מ. רשמי 17-104 		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 התוכנית	6.1, 6.2	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	✓	
	2.2.7	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע- זהה	✓	

⁽¹⁾ עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
	2.4.1	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול)	✓	
	2.4.2	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	✓	
	2.3.2	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחותמת.	✓	
	2.3.3	קיום תשריט מצב מאושר	✓	
	4.1	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית	✓	
	4.3	התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)	✓	
	4.4	הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)	✓	
		סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט	✓	
		קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	✓	
איחוד וחלוקה	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	✓	
טפסים נוספים	פרק 14	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' 4/220/03/5 ששמה מגורים במגרש מס' 99, בשכ' 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. יוסף בכרייה רמי - מודד מוסמך - 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
אדריכלות
מס' רשיון 104717

חתימת המצהיר

הצהרת המודד

מספר התוכנית : 4/220/03/5

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 30.06.07 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

(בעת עדכון המדידה)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך 08/02/09 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

בכרייה רמי
והנדס ומודד מוסמך
מ. רשיון 1184

חתימה

12.01.10

1184

מספר רשיון

יוסף בכרייה רמי
שם המודד המוסמך

נספח הליכים סטטוטוריים

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ל"ר			

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