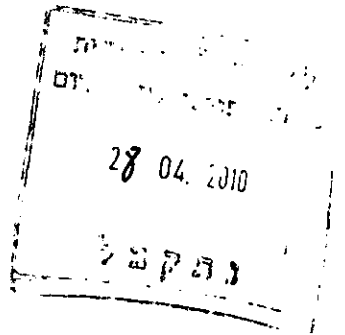


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 32/211/03/5

מגורים במגרש מס' 413A
שכונה נחל בקע, באר שבע



דרום

מחוז

מרחב תכנון מקומי באר שבע

תכנית מפורטת

סוג התכנית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה

דברי הסבר לתכנית מס' 32/211/03/5

תכנית זו כוללת מגרשים מס' 413A ו 413B המיועדים לאזור מגורים א' לפי תוכנית מס' 7/211/03/5 ונמצאים ברח' צביה ויצחק, שכ' נחל בקע, ב"ש. במגרשים קיימים בתי מגורים חד-משפחתיים עם קיר משותף בעלי תוספות סטנדרטיות לפי תכנית מס' 4/63/5.

התכנית המוצעת מאפשרת במגרש מס' 413A שינויים הבאים :

- בקומת קרקע:
הוספת בניה בחזיתות קדמית וצדדית.
- בקומה א':
הוספת בניה בחזית קידמית ומעל מבנה הקיים.

מגרש 413B נשאר ללא שינוי בהתאם לתכנית מס' 7/211/03/5.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התוכנית	מגורים במגרש מס' 413A שכונה נחל בקע, באר שבע
1.2 שטח התכנית	מספר התוכנית	32/211/03/5
1.3 מהדורות	שלב	מילוי תנאים למתן תוקף
	מספר מהדורה	1
	תאריך עדכון	4.4.2010
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
	סוג איחוד וחלוקה	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.
	האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי	ללא איחוד וחלוקה

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	באר שבע
	קואורדינאטה X	179000
	קואורדינאטה Y	570350
1.5.2 תאור מקום		שטח התכנית נמצא בשכ' נחל בקע – רח' צביה ויצחק 42, 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	נחל בקע
	רחוב	צביה ויצחק
	מספר בית	42
1.5.5 גושים וחלקות בתכנית		

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38314	מוסדר	חלק מהגוש	25,26	35
38317	מוסדר	חלק מהגוש		46,45

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
38317, 38314	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות
שלא נרשמו כחלקות

מספר תכנית	מספר מגרש
7/211/03/5, 63/במ/5, 4/63/5	413A, 413B

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
4/63/במ/5	שינוי	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 4/63/במ/5 ממשיכות לחול.	4326	10/08/1995
63/במ/5	כפיפות	יחס זה מבטא מצב בו על תכנית זו ימשיכו לחול כל ההוראות מתכנית קודמת החלה על תחום התכנית.	3966	23/01/1992
7/211/03/5	שינוי	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 7/211/03/5 ממשיכות לחול.	5026	23/10/2001

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	4.4.2010		17		מחייב	הוראות התכנית
	הוועדה המחוזית	ליפובצקי נטליה	4.4.2010	1		1:250	מחייב	תשריט התכנית
	הוועדה המחוזית	ליפובצקי נטליה	4.4.2010	1		1:250	מחייב למיקום התוספת	נספח בינוי

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנוחים 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	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התכנית
		050-6550338	07210128223	רח' צביה ויצחקות 42, נחל בקע			309903896	נאציני אגה		

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים	חוכר
	08-6264250		08-6264333	רח' התקווה 4, קריית הממשלה, ב"ש							
		050-6550338	07210128223	רח' צביה ויצחקות 42, נחל בקע			309903896	נאציני אגה			

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

דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	אדריכל	מודד
N_liparch@012.net.il	08-6235163	054-4474557	08-6235163	שד' רגר 28, בנין רסקו 38, ב"ש			104717	312988298				
Negev_medidot@walla.co.il	08-6441170	054-5237655	08-6441170	רח' שרעגון 2/16, ב"ש			1100	311642979	בובליק גיאנה	מודד מוסמך		

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 413A ברח' צביה ויצחק 42, שכי נחל בקע, ב"ש.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- הגדלת היקפי בניה מירביים במגרש מס' 413A המיועד לאזור מגורים א' חד-משפחתי עם קיר משותף מ- 151 מ"ר ל- 208 מ"ר. מתוכם:
 - למטרות עיקריות מ- 130 מ"ר ל- 185 מ"ר,
 - למטרות שרות מ- 21 מ"ר ל- 23 מ"ר (מחסן 8 מ"ר, סככת רכב 15 מ"ר)
- שינוי בינוי סטנדרטי.
- שינויים בקו בניין קדמי.
- קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
- קביעת הוראות לעיצוב אדריכלי.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.940
-------------------------	-------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים א'	מ"ר	290	+55	345		
	מס' יח"ד	2	ללא שינוי	2		

- 55 מ"ר שייכים למגרש 413A בלבד.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים א'	413A, 413B	לא רלוונטי
דרכים	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 שתי קומות עם קיר משותף יותר בתא שטח מסי 413A:
 - בקומת קרקע - הוספת בניה בחזיתות קדמית וצדדית,
 - בקומה א' - הוספת בניה בחזית קדמית ומעל בית קיים.
 מיקום של 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.
- מגרש 413B ישאר ללא שינויים - לפי תכנית התקפה.
- גימור התוספות יהיה מתואם לבית הקיים. ובמידה ויהיה חיפוי יחופה הבית כולו. חומר גמר של תוספות - טיח או כל חומר עמיד (חיפוי אבן מלאכותית או טבעית, וכו'...) או שילוב ביניהם. התכנית מאפשרת גמישות במיקום וגודל הפתחים.
- גג יהיה גג רעפים וניקוזו יהיה לכיוון המגרש.

ב. עיצוב אדריכלי

4.2 דרכים

4.2.1 שימושים

דרך ציבורית

4.2.2 הוראות

תוואי ורוחב הדרך לפי המסומן בתשריט.

4.3 דרך משולבת

4.3.1 שימושים

דרך משולבת

4.3.2 הוראות

מיועד לדרכים ציבוריות משולבות של הולכי רגל ורכב.

5. טבלת זכויות והוראות בניה

5.1 טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצעת

יחיד	מס' תא שטח	גודל מגרש מזערי/ מירבי (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)										אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית משטח תא (השטח)	מספר יחיד מספר	צפיפות (יחיד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		אחורי																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
			עיקרי שירות	שירות	עיקרי שירות	שירות	עיקרי שירות	שירות	עיקרי שירות	שירות	מספר קומות	מספר קומות						צדדי- שמאלי	צדדי- ימני	קדמי	לכניסה הקובעת		מפל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
	413A	308	185	23	-			208	67.53	46	1	-	8.0	2	-																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							

ללא שינוי לפי תוכנית 7/211/03/5

^(u) שטח שירות כולל: מחסן (8 מ"ר), סככת רכב (15 מ"ר).

5.2 טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

קווי בנין (מ')		מספר קומות	מס' יחיד למגרש	תכנית שטח מירבית (מ"ר)	היקפי בניה מירביים (מ"ר) **						שטח המגרש (מ"ר)	מס' מגרש	אזור
					סה"כ (עיקרי שירות)	מתחת לקרקע	מטרות שירות	מטרות עיקריות	מעל קרקע				
א	ב	ק	2	1	100	151	-	21	-	130	309	413A	מגורים א
			2	1	130	189	-	29	-	160	313	413B	חד-משפחתי עם קיר משותף

13/04/2010

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.
- היתרי בניה יינתנו לאחר הריסתה בפועל של בניה המסומנת להריסה בתשריט.

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 לקווי 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

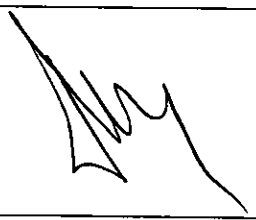
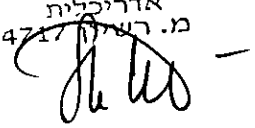
7.1 שלבי ביצוע

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		
			309903896	גאצ'י אגה	מגיש התכנית	
		ממ"י			בעל עניין בקרע	
			309903896	גאצ'י אגה	חוכר	
	ליפובצקי נטליה אדריכלית מ. רש"ח 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	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 וחתימת.	✓	
	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' 32/211/03/5 ששמה מגורים במגרש מס' 413A שכונה נחל בקע, 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.
- 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
מס' רשיון 104717

חתימת המצהיר

הצהרת המודד

מספר התוכנית: 32/211/03/5

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי
בתאריך 02.03.07 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

בובליק זיאנה (לאנה)
מוודת טכניק מ.ר. 1110
טלי 04823855

חתימה

1110

מספר רשיון

בובליק זיאנה

שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה
ונמצאה מעודכנת בתאריך 04.06.2009 והכל בהתאם להוראות החוק
והתקנות בעניין.

בובליק זיאנה (לאנה)
מוודת טכניק מ.ר. 1110
טלי 04823855

חתימה

1110

מספר רשיון

בובליק 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