

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 63/206/03/5

מגורים במגרש מס' 1193B, רח' זרובבל 5, שכ' נווה מנחם, באר שבע

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים-מחוז דרום
04.07.2010
נתקבל

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' 63/206/03/5 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 14/6/10 לאשר את התכנית</p> <p>מינהל התכנון י"ר הועדה המחוזית</p>
	<p>הודעה על אישור תכנית מס' 63/206/03/5 כורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6135 ביום 16/9/10</p>

דברי הסבר לתכנית מס' 63/206/03/5

תכנית זו כוללת מגרשים מס' 1193A ו 1193B המיועדים לאזור מגורים א' ונמצאים ברח' זרובבל, שכי נווה מנחם, ב"ש. במגרשים קיימים בתי מגורים חד-משפחתיים עם קיר משותף בעלי תוספות סטנדרטיות לפי תכנית מס' 4/75/במ/5.

התכנית המוצעת מאפשרת במגרש מס' 1193B שינויים הבאים : הריסת בניה קיימת והקמת בית מגורים חדש עם זכויות בנייה מוגדלות.

מגרש 1193A נשאר ללא שינויים בהתאם לתכנית 4/75/במ/5.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מגורים במגרש מס' 1193B, רח' זרובבל 5, שכי
נווה מנחם, באר שבע

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

מספר התוכנית 63/206/03/5

1.2 שטח התכנית

0.922 ד'

מילוי תנאים למתן תוקף

1.3 מהדורות שלב

מספר מהדורה 1

תאריך עדכון 24.6.2010

סוג התכנית תכנית מפורטת

1.4 סיווג התכנית

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

מרחב תכנון מקומי קואורדינאטה X קואורדינאטה Y
באר-שבע 177515 574900

1.5.1 נתונים כלליים

שטח התכנית נמצא בשכי נווה מנחם - רח' זרובבל 5, ב"ש

1.5.2 תאור מקום

רשות מקומית התייחסות לתחום הרשות
באר-שבע חלק מתחום הרשות

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית

ישוב שכונה רחוב מספר בית
באר-שבע נווה מנחם זרובבל 5

1.5.4 כתובת שבה חלה התכנית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38174	מוסדר	חלק מהגוש	57, 56	3,88

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
38174	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר תכנית	מספר מגרש
4/75/במ/5, 75/במ/5	1193A, 1193B

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
75/במ/5	שינוי	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 75/במ/5 ממשיכות לחול.	3953	12.12.1991
4/75/במ/5	שינוי	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 4/75/במ/5 ממשיכות לחול.	4241	21.08.1994

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	24.6.2010		17		מחייב	הוראות התכנית
	הוועדה המחוזית	ליפובצקי נטליה	24.6.2010	1		1:250	מחייב	תשריט התכנית
	הוועדה המחוזית	ליפובצקי נטליה	24.6.2010	1		1:250	מנחה ומחייב לעניין מיקום התוספות	נספח בנינו

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים 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 רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התכנית
		052-3958800		רח' זרובבל 5, ב"ש			016805186	שמואלוב סאבי		

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
	08-6264250		08-6264333	רח' התקווה 4, קריית הממשלה, ב"ש						
		052-3958800		רח' זרובבל 5, ב"ש			016805186	שמואלוב סאבי		חוכר

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	אדריכל
N_liparch@012.net.il	08-6235163	0544474557	08-6235163	שרי רגר 28, בנין רסקו ב"ש 35		104717	312988298	ליפובצקי נטליה	אדריכל	
Medidot_negev@wall.a.co.il	08-6441170	0545237655	08-6441170	רח' שי עננון 2/16, ב"ש		1100	311642979	גב מדידות-בובליק גאנח	מועד מוסמך	מועד

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 זכויות בניה, במגרש מגורים (תא שטח) מס' 1193B ברח' זרובבל 5, שכי נווה מנחם, ב"ש.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- הגדלת זכויות בנייה במגרש (תא שטח) מס' 1193B המיועד לאזור מגורים א' (חד-משפחתי עם קיר משותף) למטרה עיקרית מ- 130 ל- 210 מ"ר.
- הגדלת שטחי שרות מ- 21 ל- 23 מ"ר.
- קביעת תכסית קרקע מירבית.
- קביעת קווי בנין למצללה.
- קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
- קביעת הוראות לעיצוב אדריכלי.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סה"כ שטח התוכנית - דונם	0.922
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	340		80+	260	מ"ר	מגורים א'
	2		ללא שינוי	2	מס' יחיד	

• 80 מ"ר שייכים למגרש מס' 1193B בלבד.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
	לא רלוונטי	1193A, 1193B	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

- לבית קיים חד-משפחתי בן שתי קומות עם קיר משותף תותר:
- הריסת בניה קיימת והקמת בית מגורים חדש עם זכויות בנייה מוגדלות.
 - 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.
 - הקמת מצללה, עשויה מחומרים קלים (מתכת, פלסטיק או עץ) בחזית קדמית בהתאם לשטחים הקבועים בחוק התכנון והבניה.
 - מגרש 1193A ישאר ללא שינויים - לפי תכנית התקפה.
 - חומר גמר של הבניה - טיח או כל חומר עמיד (חיפוי אבן טבעית או מלאכותית, וכו' ...) או שילוב ביניהם.
 - חומר גמר של החלק הגלוי בקיר המשותף יהיה תואם לקירות הבית כולו.

ב. עיצוב אדריכלי

4.2 דרכים

4.2.1 שימושים

דרך ציבורית

4.2.2 הוראות

תוואי ורוחב הדרך לפי המסומן בתשריט.

5. טבלת זכויות והוראות בניה במצב מוצע

מספר קומות	מספר קומות מעל לכניסה הקובעת	גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכפית (מ"ר)	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה (מ"ר)		שטח מגרש מוערי (מ"ר)	שטח מגרש	גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעד
								מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי שטח					
-	2	8.5	לא רלוונטי	1	165	77.15	233	-	עיקרי שטח	233	210	302	1193B	מגורים א'
ללא שינוי לפי תוכנית 4/75/במ/5														
כמסומן בתשריט														
281														
1193A														
מגורים א'														

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

5.1 טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

קווי בניין	קווי בניין	סה"כ שטח בניה מותר (מ"ר)	שטח שרות מ"ר	שטח עיקרי מ"ר		מספר קומות	מספר יח"ד במגרש	שטח מגרש מוערי (מ"ר)	מס' מגרש	היעד
				סה"כ	בקומות קרקע					
א	ק	151	21	130	100	2	1	170	1193A 1193B	אזור מגורים א'
3	2; 0 5 בתשריט	2; 0	21	130	100	2	1	170	1193A 1193B	אזור מגורים א'

* קו בנין "ס" עם קיר משותף.

** שטח שרות כולל: מחסן (עד 6 מ"ר) וסכמת רכב (15 מ"ר).

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתר בניה

- היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה 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 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 הועדה 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


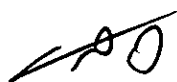
7.1 שלבי ביצוע

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	
			016805186	שמואלוב סאבי	מגיש התכנית
		ממ"י			בעל בעלי עניין בקרע
			016805186	שמואלוב סאבי	חוכר
	ליפובצקי נטליה אדריכלית מ. סקל 17 1047		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 המחוזית/ 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	1.1	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	
	✓	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי הנוהל (או נרשם "לא רלבנטי")?		
	✓	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	מסמכי התוכנית
	✓	האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, חניה ותשתיות?		תשריט
	✓	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	3	

⁽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		התוכנית
	√	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול)		
	√	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)		
	√	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחתימת.		
	√	קיום תשריט מצב מאושר		
	√	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		
	√	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	1.8	איחוד וחלוקה
√		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)		
	√	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	10	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, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' 63/206/03/5 ששמה מגורים במגרש מס' 1193B, 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 ג'אנה - 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 חתימתך, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

ליפובצקי נטליה

אדריכלית
מ. רשיון 104717

חתימת המצהיר

הצהרת המודד

מספר התוכנית: 63/206/03/5

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 25.11.08 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

בובליק ג'אנה (לאה)
מוודד מוסמך מ.ב. 110
טל' 0545237625
חתימה

1110
מספר רשיון

בובליק ג'אנה
שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך 28.12.07 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

בובליק ג'אנה (לאה)
מוודד מוסמך מ.ב. 110
טל' 0545237625
חתימה

1100
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 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	