

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 169/102/02/5

מגורים במגרש 1058 שכונה נאות לון, באר שבע

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים-מחוז דרום
01.07.2010
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' 169/102/02/5 הועדה המוהוית לתכנון ולבניה החליטה ביום 14/6/10 לאשר את התכנית יו"ר הועדה המחוזית</p>	
<p>הודעה על אישור תכנית מס' 169/102/02/5 כורסמה בילקוט התכנון מס' 6.131 ביום 29/8/10</p>	

דברי הסבר לתכנית 169/102/02/5

- תכנית זו כוללת מגרש מס' 1058 השייך לאזור מגורים א' (בנה ביתך) ונמצא ברח' יעקב אורלנד 3, שכי נאות לון, ב"ש.
- התכנית המוצעת מאפשרת:
- הגדלת זכויות בניה למטרות עיקריות לצורך בניית תוספות בקומת קרקע ובקומה א' בחזית האחורית.
- העברת זכויות בניה למטרות שרות לא מנוצלות ממעל לקרקע למתחת הקרקע ללא שינוי בסה"כ שטח שרות המותר במגרש להגדלת מרתף (סגירת חצר אנגלית בחזית האחורית).
- שינוי קווי בנין צדדי ואחורי בהתאם למבנה הקיים בשטח.
- הגדלת תכסית מירבית.
- שינוי בהוראות לעיצוב הגג.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מגורים במגרש 1058 שכונה נאות לון, באר שבע

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	מספר התכנית	169/102/02/5
1.2	שטח התכנית		0.571 ד'
1.3	מהדורות	שלב	מילוי תנאים למתן תוקף
		מספר מהדורה	1
		תאריך עדכון	22.6.2010
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא
		סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה.
		מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית היתרים או הרשאות	ועדה מחוזית
		תכנית שניתן מכוחה להוציא היתרים או הרשאות	תכנית שניתן מכוחה להוציא היתרים או הרשאות

1.5 מקום התכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	באר-שבע 176830 573050
		קואורדינאטה X	
		קואורדינאטה Y	
1.5.2	תאור מקום	שטח התכנית נמצא בשכי נאות לון – רח' יעקב אורלנד 3, ב"ש	
1.5.3	רשויות מקומיות בתכנית	רשות מקומית	באר-שבע
1.5.4	כתובת שבה חלה התכנית	התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
		ישוב	באר-שבע
		שכונה	נאות לון
		רחוב	יעקב אורלנד
		מספר בית	3
1.5.5	גושים וחלקות בתכנית		

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38357	מוסדר	חלק מהגוש	15	31

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
38357	100215

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו בחלקות

מספר תכנית	מספר מגרש
2012/מק/5, 81/102/02/5	1058

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
81/102/02/5	שינוי	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 81/102/02/5 ממשיכות לחול.	י.פ. 4471	26.12.1996
2012/מק/5	שינוי	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 2012/מק/5 ממשיכות לחול.	י.פ. 4939	04.12.2000

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	22.6.2010		17		מחייב	הוראות התכנית
	הוועדה המחוזית	ליפובצקי נטליה	22.6.2010	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 ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התכנית
			08-6437766	יעקב אורלנד 3, בייש			69116135	אברהם אולילאל		

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 המשלה, בייש	ממי					
			08-6437766	יעקב אורלנד 3, בייש			69116135	אברהם אולילאל		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	מודד
N_liparch@012.net.il	086235163	0544474557	08-6235163	שד' רגר 28, בנין רסקו 38, בייש		104717	312988298	ליפובצקי נטליה			
Golden_a@zahav.net.il	086278795	0505266829	08-6232117	רח' צפנפה 6, עומר		299	001116482	גולדנברג אברהם			

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'	אזור 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 שטחי בניה במגרש מס' 1058 באזור מגורים א' (בנה ביתך) ע"י שינויים בזכויות, הנחיות והגבלות בניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- הגדלת היקפי בניה למטרות עיקריות במגרש מס' 1058 המיועד לאזור מגורים א' (בנה ביתך) ונמצא ברח' יעקוב אורלנד 3, שכ' נאות לון, ב"ש, מ- 45% ל- 53%.
- העברת זכויות בניה למטרות שרות לא מנוצלות ממעל לקרקע למתחת הקרקע לצורך הגדלת מרתף ללא שינוי בסה"כ שטח שרות המותר במגרש.
- שינוי קווי בנין צדדי ואחורי בהתאם למבנה הקיים בשטח.
- הגדלת תכסית מירבית.
- שינוי בעיצוב הגג.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.571
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	53		8+	45	%	מגורים א'
	1		ללא שינוי	1	מס' יחיד	

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
	לא רלוונטי	1058	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
- במגרש קיימת יחיד צמודת קרקע בבית חד-משפחתי בן שתי קומות ומרתף.
 - תותר תוספת בניה בקומת קרקע ובקומה א' בחזית האחורית.
 - תותר סגירת חצר אנגלי במרתף בחזית האחורית.
 - תותר 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.
 - שיפוע הקירוי וניקוזו יהיו לכיוון המגרש או לרחוב.
- ב. עיצוב אדריכלי
- התוספות יבנו מחומרים קשיחים.
 - גג יהיה גג בטון שטוח או רעפים בבית דו-קומתי. שיפוע הגג וניקוזו יהיו לכיוון המגרש.
 - חומרי הגמר של התוספות יהיו בהתאם לבית הקיים.

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

5.1 טבלת זכויות והוראות בניה -- מצב מוצעת.

אחוזי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (השטח)	אחוזי בניה (כללים %)	שטחי בניה (מ"ר/%)			גודל מגרש/ (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד		
	צידו- צידו- שמאלי	צידו- ימני	קדמי	מתחת לקובעת					מעל לכניסה לקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה לקובעת				שטחי בניה (מ"ר/%)	שטחי בניה (מ"ר/%)
0 מ' בקיר המשותף ** , *	ק	צ	א	2	1	2	9.0	1	42% + 30 מ"ר**	73% + 30 מ"ר**	16	4% + 30 מ"ר**	53%	475	1058	מגורים א'

* שטח שרות מכיל: מעל הקרקע - חדר מוגן 8 (מ"ר) ומחסן כחלק בלתי נפרד מהבית; מתחת לקרקע - מרתף.
 ** לחניה מקורה עד 30 מ"ר ניתנו זכויות בניה בנפרד.

5.2 טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מאושר

הערות	קווי בנין	מספר קומות	מס' למגרש יח"ד	סה"כ לכל הקומות (%)	תכנית מירבית (%)	סה"כ שטח עיקרי לכל הקומות (%)	זכויות בניה לקומה (%)			שטח המגרש (מ"ר)	מס' מגרש	היעוד			
							סה"כ	סה"כ שטח שרות	סה"כ שטח עיקרי				מיקום		
														סה"כ	שטח שרות
0 מ' בקיר המשותף ** , *	ק	צ	א	2	1	65 30+ מ"ר לחניה בלבד	36 30+ מ"ר	45	36 30+ מ"ר	6 30+ מ"ר	30	מעל הקרקע מתחת לקרקע	475	1058	אזור מגורים א'

* שטח שרות מכיל: חדר מוגן 8 מ"ר ומרתף מתחת לקרקע. לחניה מקורה עד 30 מ"ר ניתנו זכויות בניה בנפרד.
 ** עלית גג תהיה כלולה בשטחים עיקריים.

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתר בניה

היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה 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 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



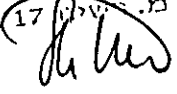
7.1 שלבי ביצוע

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	
			69116135	אברהם אוליאל	מגיש התכנית
		ממ"י			בעל
			69116135	אברהם אוליאל	חוכר
22.06.10	<p>ליפובצקי נטליה אודרטה מ. ש. 17 (104)</p> 		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		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?		
	✓	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) 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	

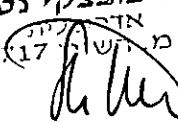
10. תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה - ליפובצקי נטליה, מס' תעודת זהות 312988298, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' 169/102/02/5 ששמה מגורים במגרשים מס' 1058, בשכ' נאות לון, 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. אברהם גולדנברג - 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.
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
מס' רשיון 104717



חתימת המצהיר

הצהרת המודד

מספר התוכנית: 169/102/02/5

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 07.12.05 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

אברהם גולדנברג
מתנדט גמולת מוסמך
רשיון-299
505266829, *

חתימה

299
מספר רשיון

אברהם גולדנברג
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