

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 30/192/03/5

מגורים במגרש מס' 125 שכ' נווה זאב, באר שבע

דרום

מחוז

מרחב תכנון מקומי באר שבע

סוג התכנית תכנית מפורטת

אישורים

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים-מחוז דרום
01.07.2010
נתקבל

מתן תוקף	הפקדה
	<p>משרד הפנים מחוז דרום חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 אישור תכנית מס' 30/192/03/5 החוק והתקנות לתכנון ולבניה ביום 14/6/10</p>
	<p>מינהל התכנון יחידת הורדה המחוזית הודעה על אישור תכנית מס' 30/192/03/5 כורסמה בילקוס הפרדומים מס' 6121 ביום 27/8/10</p>

דברי הסבר לתכנית מס' 30/192/03/5

תכנית זאת כוללת מגרש מס' 125 המיועד לאזור מגורים ג' ונמצא בשכ' נווה זאב ברח' אברהם מאפו פינת יעקב פיכמן, באר-שבע. במגרש קיימים 8 בתים בעלי 3, 4 ו 5 קומות. התכנית המוצעת מאפשרת שינויים הבאים:

- לדירה מס' 8 בקומה ג' בבית מס' 6 - סגירת מרפסת;
- לדירה מס' 6 בקומה ב' בבית מס' 9 - סגירת מרפסת קדמית הפונה לרחוב יעקב פיכמן.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מגורים במגרש מס' 125 שכ' נווה זאב, באר שבע

שם התוכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

30/192/03/5

מספר התוכנית

8.661 ד'

1.2 שטח התכנית

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1

מספר מהדורה

24.6.2010

תאריך עדכון

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

כן האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

ועדה מחוזית מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית

תכנית 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
178520
571750

מרחב תכנון מקומי
קואורדינאטה X
קואורדינאטה Y

1.5.1 נתונים כלליים

שטח התכנית נמצא בשכ' נווה זאב, ברח' אברהם מאפו פינת יעקב פיכמן, 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 כתובות שבהן חלה התכנית

נווה זאב

שכונה

אברהם מאפו ויעקב פיכמן רחוב

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38139	מוסדר	חלק מהגוש	15	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש
38139	38139

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר מגרש	מספר תכנית
125	5/130/במ/5

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
22/12/1996	י.פ. 4476	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 5/130/במ/5 ממשיכות לחול.	שינוי	5/130/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	24.6.2010		17		מחייב	הוראות התכנית
	הוועדה המחוזית	ליפובצקי נטליה	24.6.2010	1		1:500	מחייב	תשריט התכנית
	הוועדה המחוזית	ליפובצקי נטליה	24.6.2010	1		1:250	מנחה ומחייב מבחינת מיקום התוספות פרט ועיצוב סגירת מרפסות	נספח בינוי

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	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגושי התכנית
		0544858987		רח' מעפילים 24/18, בי"ש				305891541	גוקאיטיס מאיה		
		0505797620		רח' יעקב פיכמן 9/6, בי"ש				026758979	מלכה זהבה		

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	חוכרים
	08-6264250		08-6264333	רח' התקווה 4, קריית הממשלה, בי"ש		ממ"ר					בעל
		0544858987		רח' מעפילים 24/18, בי"ש				305891541	גוקאיטיס מאיה		
		0505797620		רח' יעקב פיכמן 9/6, בי"ש				026758979	מלכה זהבה		

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	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, בי"ש			104717	312988298	ליפובקי נטליה		אדריכל	
Golden_a@zahav.net.il	08-6278795	0505266829	08-6232117	רח' צפצפה 6, עומר			299	001116482	אברהם גולדנברג		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
לא רלוונטי	לא רלוונטי

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 לדידה מס' 6 בבית מס' 9 ודירה מס' 8 בבית מס' 6 במגרש מגורים בשכ' נווה זאב, באר-שבע.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- הגדלת שטחי בניה למטרות עיקריות למגרש מגורים מס' 125 ב- 24 מ"ר
- לדירה מס' 6 בקומה ב' בבית מס' 9, סגירת מרפסת קדמית הפונה לרחוב יעקוב פיכמן בגודל 9.5 מ"ר;
- לדירה מס' 8 בקומה ג' בבית מס' 6, סגירת מרפסת בגודל 14.5 מ"ר.
- קביעת תנאים למתן היתרי בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	8.661
-------------------------	-------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים ג'	מ"ר	5040	24+	5064		
מס' יח"ד		66	ללא שינוי	66		

* 24 מ"ר שייכים לדירה מס' 6 בבית מס' 9 ולדירה מס' 8 בבית מס' 6.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים	125	לא רלוונטי

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 מגורים

4.1.1 שימושים

מגורים

4.1.2 הוראות

- | | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> • במגרש קיימים בתים בעלי 3,4 ו 5 קומות, שכוללים 66 דירות. לדירה מס' 8 בקומה ג' בבית מס' 6 תותר סגירת מרפסת (14.5 מ"ר). לדירה מס' 6 קומה ב' בבית מס' 9, תותר סגירת מרפסת בחזית קדמית הפונה לרחוב יעקוב פיכמן (9.5 מ"ר). • המקום והגודל התוספות מסומנים בנספח בינוי. חומרי בנייה יהיו חומרים קשיחים. פרטי סגירת מרפסות בנספח הבינוי יהיו סטנדרטיים עבור כל דירות בתא שטח מס' 125, אם וכאשר יוגשו תכניות מפורטות להגדלת זכויות הבנייה. • חומרי גמר, חלונות וגובה של התוספות החדשות - בהתאם לחזיתות הקיימות. • הגג מעל התוספות יהיה גג רעפים וצבע הרעפים יהיה בהתאם לקיים. | <p>א. הוראות בינוי</p> <p>ב. עיצוב אדריכלי</p> |
|--|--|

5. טבלת זכויות והוראות בניה

5.1 טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אזורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות	מספר קומות מתחת לקובעת	גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכנית (מ"ר)	אחוזי בניה בולטים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה (% מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צדדי- ימני	צדדי- שמאלי									מתחת לקובעת	מעל לקובעת			
מגורים א'	כמסומן בתשריט		1	5	21.26	לא רלוונטי	66	1950	79.5	6884	420	-	1400	125	8661
														5064 ⁽¹⁾	8661

⁽¹⁾ 24 מ"ר - תוספת לשטח עיקרי עבור סגירת מרפסות: לדירה מס' 6 בקומה ב' בבית מס' 9 (9.5 מ"ר), לדירה מס' 8 בקומה ג' בבית מס' 6 (14.5 מ"ר).

5.2 טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

לפי תכנית מס' 5/במ/130/5:

מסומן בתשריט	מסומן	מרתף + 5	מספר קומות מרבי	תכנית קרקע מרבית	סה"כ עיקרי שרות	שטחי בניה מרבי ב- % או במ"ר		מטרות עיקריות	מס' יח'	שטח מגרש מזערי במ"ר	אזור
						מטרות שרות מעל הקרקע	מטרות עיקריות מעל הקרקע				
א	צ	א	1950	6860	1400	5040	-	*56+10	8600	125	מגורים ג'

10 יח"ד הוספו בהקלה לפי חוק התכנון והבניה להיתר בניה מס' 98/290 מ- 8.11.98.

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 בתנאי סגירת מרפסות בחומרי גמר טיפוסיים לבית.
- היתרי בניה יינתנו לאחר אישור אדריכלית העיר לפרט של סגירת המרפסות ועיצובן.
- היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראל ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספות בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים.
 1. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
 2. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה עפ"י תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).

6.2 היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספות השלישית לחוק.

6.3 חניה

החניה תהיה על פי התקן 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


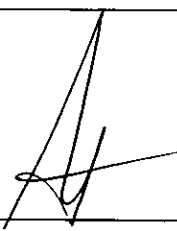

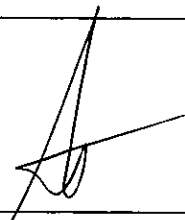
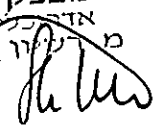
7.1 שלבי ביצוע

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	
			305891541	גוקאיטיס מאיה	מגישי התכנית
			026758979	מלכה זהבה	
		ממ"י			בעל
			305891541	גוקאיטיס מאיה	בעלי עניין בקרקע
			026758979	מלכה זהבה	
24.06.10	ליפובצקי נטליה מס' ת"ת 104712 		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")?		
	✓	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 התוכנית
	✓	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע- זהה	2.2.7	

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

1. אני ערכתי את תוכנית מס' 30/192/03/5 ששמה מגורים במגרש מס' 125 שכ' נווה זאב, באר שבע (להלן - "התוכנית").
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.
- 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: 30/192/03/5

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 02.02.2007 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

אברהם גולדנברג
מתגורר במחלקת מוסמך
רשיון-299
505266829, *
חתימה

299
מספר רשיון

אברהם גולדנברג
שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך 2/2/09 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

אברהם גולדנברג
מתגורר במחלקת מוסמך
רשיון-299
505266829, *

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	<ul style="list-style-type: none"> התוספת אינה חלה. 		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	<ul style="list-style-type: none"> התוספת אינה חלה. 		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	<ul style="list-style-type: none"> התוספת אינה חלה. 		

אישור לפי סעיף 109 לחוק		
התוכנית נקבעה	תאריך החלטה	החלטה