

**חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965**

**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 38/134/03/5**

**מקווה ברח' אלמוג 3, שכ' נווה-נוי, באר שבע**

מחוז **דרום**

מרחב תכנון מקומי **באר שבע**  
סוג התכנית **תכנית מפורטת**

אישורים

לשכת התכנון המחוזית  
משרד הפנים-מחוז דרום  
23.01.2011  
**נתקבל**

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>משרד הפנים מחוז דרום חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 אישור תכנית מס' 38/134/03/5 הועדה הגורמית לתכנון ולבניה החליטה ביום 9/8/10 לאשר את התכנית מינהל התכנון יו"ר הועדה המהווית</p>	
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

<p>הודעה על אישור תכנית מס' 38/134/03/5 נורסמה בילקוט הנדסאים מס' 6214 מיום 7/8/10</p>	
------------------------------------------------------------------------------------------------	--

--	--

**דברי הסבר לתכנית**

התכנית כוללת מגרש מס' 903 המיועד למבנים ומוסדות ציבור וממוקם ברח' אלמוג 3, שכ' נוה-נוי, באר-שבע. במגרש בונים מקווה לנשים. מגיש התכנית מבקש : להגדיל זכויות בניה ולהוסיף קומה מעל הקרקע לצורך בניית מקווה לגברים.

**דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.**

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התוכנית	מקווה ברח' אלמוג 3, שכ' נווה-נוי, באר שבע
		מספר התכנית	38/134/03/5
1.2	שטח התכנית		0.514 דונם
1.3	מהדורות	שלב	מילוי תנאים למתן תוקף
		מספר מהדורה	1
		תאריך עדכון	17.8.2010
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית היתרים או הרשאות	כן ועדה מחוזית תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות. ללא איחוד וחלוקה
		סוג איחוד וחלוקה	לא
		האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי	לא

**1.5 מקום התכנית**

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	באר שבע
		קואורדינאטה X	179575
		קואורדינאטה Y	571025
1.5.2	תאור מקום		שטח התכנית נמצא בשכ' נווה-נוי, ברח' אלמוג 3, באר-שבע.
1.5.3	רשויות מקומיות בתכנית	רשות מקומית	באר שבע
		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום
1.5.4	כתובות שבהן חלה התכנית	ישוב שכונה רחוב מספר בית	באר שבע נווה נוי אלמוג 3

## 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38019	בהסדר	חלק מהגוש	-	-

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

## 1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
38019	לא רלוונטי

## 1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תכנית	מספר מגרש
213/במ/5	903

## 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
213/במ/5	שינוי	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 213/במ/5 ממשיכות לחול.	4474	05.01.1997

## 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	17.8.2010		17		מחייב	הוראות התכנית
	הוועדה המחוזית	ליפובצקי נטליה	17.8.2010	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	סלולארי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התכנית
	08-6206460	לא רלוונטי	08-6463650	ככר מנחם בגין ת.ד. 15 בי"ש	עיריית באר שבע	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי

## 1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולארי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
	08-6264250	לא רלוונטי	08-6264333	רח' התקווה 4, קריית הממשלה, בי"ש	מנהל מקרקעי ישראל	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי
	08-6206460	לא רלוונטי	08-6463650	ככר מנחם בגין ת.ד. 15 בי"ש	עיריית באר שבע	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי

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

דוא"ל	פקס	סלולארי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מודד
n_liparch@012.net.il	08-6235163	0544474557	08-6235163	שד' רגר 28, בנין רסקו חד' 38, בי"ש	לא רלוונטי	104717	312988298	לימובצקי נטליה	אדריכלית	אדריכל
STRMM@012.net.il	08-6496677	לא רלוונטי	08-6492994	שד' רגר 153, בי"ש	לא רלוונטי	455	0079973251	שיטריט משה	מודד מוסמך	מודד

**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 זכויות בניה למגרש המיועד למבנים ומוסדות ציבור בשכ' נוה-נוי, ב"ש.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- הגדלת היקפי בניה מירביים במגרש מס' 903, המיועד למבנים ומוסדות ציבור, מ- 34% ל- 77%. מתוכם: למטרות עיקריות מ- 28% ל- 65%, למטרות שרות מ- 6% ל- 12%.
- הוספת קומה.
- שינוי בקווי בניין.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.514
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	65		37+	28	%	מבנים ומוסדות ציבור

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
	לא רלוונטי	903	מבנים ומוסדות ציבור
	לא רלוונטי	100	דרך משולבת

## 4. יעודי קרקע ושימושים

### 4.1 מבנים ומוסדות ציבור

#### 4.1.1 שימושים

מקווה בלבד.

#### 4.1.2 הוראות

- א. הוראות בינוי
- בתא שטח מס' 903 תותר הקמת מבנה דו קומתי :
  - יש לתת פתרון גישה לכל הקומות כנדרש בחוק ובתקנות עבור נכים ומוגבלים ע"י מעלית ו/או רמפות.
- ב. עיצוב אדריכלי
- חומרי גמר : טיח או חיפויי בחומרים קשיחים כגון אבן, שיש, זכוכית, באישור מהנדס הוועדה המקומית.
  - גג המבנה יהיה גג בטון שטוח.
  - מתקנים הנדסיים יוסתרו.

### 4.2 דרך משולבת

#### 4.2.1 שימושים

דרך משולבת ציבורית.

#### 4.2.2 הוראות

תוואי ורוחב הדרך לפי המסומן בתשריט.



**5. טבלאות זכויות והוראות בניה במצב מוצע**

אחורי	קווי בנין (מטר)		קדמי	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות לזונם (נטו)	מספר יח"ד	תא השטח (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (%)			גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני		מתחת הקובעת לבניסה	מעל הקובעת לבניסה						מתחת לבניסה הקובעת	שטחי בניה	שרות				עיקרי <sup>(1)</sup>
						9	-	-	41	לי"ר	77	-	12	65	432	903	מבנים ומוסדות ציבור
	עפ"י תשריט					2											

<sup>(1)</sup> שטח שרות כולל: מקלטים ומתקנים ומערכות טכניות.

**5.1 טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר**

קווי בנין (מ')		מספר קומות	תכנית שטח מירבית	סה"כ (עיקרי + שרות)	היקפי בניה מירביים (%) או מ"ר			מטרות עיקריות	שטח מגרש (מ"ר)	אזור		
א	צ				ק	מטרות שרות	מעל קרקע				מתחת לקרקע	
כמסומן בתשריט		1	34%	34%	6%	28%		431	שטח מגרש (מ"ר)	שטח מגרש (מ"ר)	903	שטח לבנין ציבור

**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 במפרצי חניה גם ברחובות הסמוכים מחוץ לגבולות התכנית. חניות יתוכננו עפ"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 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**

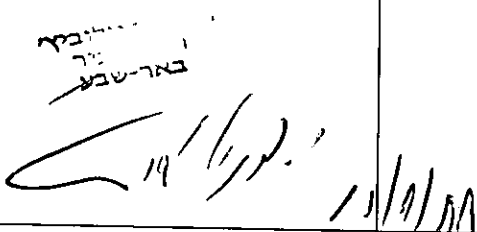

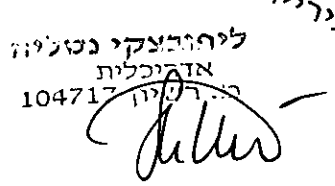
**7.1 שלבי ביצוע**

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	
				עיריית ב"ש	מגיש התכנית
		ממ"י			בעל עניין בקרקע
				עיריית ב"ש	חוכר
			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? <sup>(1)</sup>		<b>כללי</b>
	✓	האם התוכנית גובלת במחוזי 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)?		<b>רדיוסי מגן</b>
	✓	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		<b>התאמה בין התשריט להוראות התוכנית</b>
	✓	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")?		<b>הוראות התוכנית</b>
	✓	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	<b>מסמכי התוכנית</b>
	✓	האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, חניה ותשתיות?		
	✓	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.2, 6.1	<b>תשריט התוכנית</b>
	✓	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע- זהה	2.2.7	

<sup>(1)</sup> 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 החתומה מטה - ליפובצקי נטליה, מס' תעודת זהות 312988298, מצהירה בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' 38/134/03/5 ששמה מקווה ברח' אלמוג 3, שכ' נווה נוי, ב"ש (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. משה שטרית - מודד מוסמך - 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.

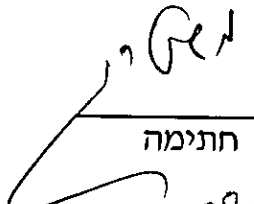
ליפובצקי נטליה  
אדריכלית  
רשיון 104717

חתימת המצהיר

**הצהרת המודד**

מספר התוכנית : 38/134/03/5

(בעת המדידה המקורית)  
הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 7.01.09 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

  
חתימה  
28.12.10

455  
מספר רשיון

משה שטרית  
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