

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 5/מק/2406

מגרש מס' 112B בשכ' נווה מנחם, ב"ש

דרום

מחוז

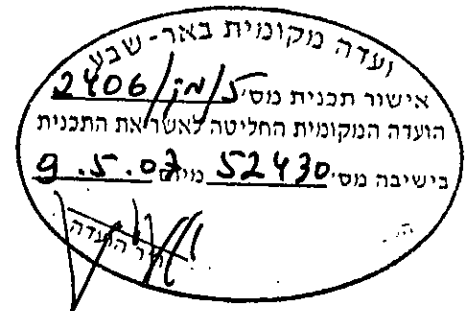
מרחב תכנון מקומי באר שבע

קואורדינאטה X - 178260

קואורדינאטה Y - 575600

תכנית מפורטת

סוג התכנית



דברי הסבר לתכנית

תכנית זו כוללת מגרש מס' 112B המיועד לאזור מגורים א' חד-משפחתי עם קיר משותף ונמצא ברח' שמואל רודנסקי 27, שכי נווה מנחם, באר-שבע. במגרש קיים בית מגורים בעל תוספת סטנדרטית לפי תכנית מס' 5/במ/2/72 ומחסן בגודל העולה מעל המותר.

התכנית מאפשרת בניית תוספת לא סטנדרטית בקומה אחת, הפיכת חלק מהמחסן למגורים ושינוי בקו בנין אחורי.

התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית לפי סעיפים: 62 א (א) (4) ו 62 א (א) (5) תיקון 43 לחוק התכנון והבניה.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

מחוז הדרום

תכנית מס' 5/מק/2406

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית מגרש מס' 112B בשכ' נווה מנחם, ב"ש

1.2 שטח התכנית 0.467 דונם

1.3 מהדורות שלב הפקדה

מספר מהדורה 1

תאריך עדכון 21.02.07

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

• האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

• האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה.

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית לפי סעיפים

ועדה מקומית 62 א' (א) (4)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי

באר שבע קואורדינאטה X

178260 קואורדינאטה Y

575600

1.5.2 תאור מקום המגרש B112 נמצא בשכ' נווה מנחם, ב"ש.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית רשות מקומית

באר שבע חלק מתחום הרשות התייחסות לתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית ישוב שכונה רחוב מספר בית

באר שבע נווה מנחם שמואל רודנסקי 27

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38162	מוסדר	חלק מהגוש	36	87

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 מגרשים מתכניות קודמות

מספר מגרש	מספר תכנית
112B	72/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
21.11.1991	י.פ. 3945	. התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 72/במ/5 ממשיכות לחול.	שינוי	72/במ/5
21.08.1994	י.פ. 4241	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 2/72/במ/5 ממשיכות לחול.	שינוי	2/72/במ/5

1.7 מסמכי התכנית

תאריך תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עליכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	הוועדה המקומית	ליפובצקי נטליה	21.02.07	1	13		מחייב	חוראות התכנית
	הוועדה המקומית	ליפובצקי נטליה	21.02.07	1		1: 250	מחייב	תשריטת התכנית
	הוועדה המקומית	ליפובצקי נטליה	21.02.07	1		1: 250	מחייב	נספח בינוי

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 החוראות על התשריטים.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו**1.8.1 מניש התכנית**

זוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מניש התכנית
זוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מניש התכנית
לא רלוונטי	לא רלוונטי	0523694273	לא רלוונטי	רח' שמואל רוזנסקי 27, ב"ש.	לא רלבנטי	לא רלוונטי	319509873	פסעוב ולדימיר	לא רלוונטי	

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

זוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
זוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
לא רלוונטי	08-6264250	לא רלוונטי	08-6264333	רח' התקווה 4 קריית רחי הממשלת, ב"ש	ממי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	

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

זוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מודד
זוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מודד
N_liparch@012.net.il	08-6235163	0544474557	08-6235163	שד' רג' 28, בנין וסדק' 38, ב"ש	לא רלוונטי	104717	312988298	ליפובצקי נטליה	אדריכל	
Bublik_J@mail.ru	08-6441170	0545237655	08-6441170	רח' סנדורין 98/37 ב"ש	לא רלוונטי	1110	311642979	בובליק גיאנה	מודד	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
מגורים א' 2	מגורים עם שטח בניה מ 25% עד 50%.

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 מס' 112B בשכ' נווה מנחם, ב"ש.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי הוראות התכנית בדבר בינוי תוך הוספת אופציה לבניית תוספת בקומת הקרקע שלא לפי נספח בינוי סטנדרטי למגרש מס' 112B בשכ' נווה מנחם, ב"ש, המיועד לאזור מגורים א', לפי סעיף 62 א' (א) (1) (5) לחוק התכנון והבניה.
- שינוי בקווי בנין לפי סעיף 62 א' (א) (1) (4) לחוק התכנון והבניה.

2.3 נתונים כמותיים בתכנית

הערות	תוספת למצב המאושר	סה"כ במצב המוצע	מצב מאושר	סוג נתון כמותי
		0.467	0.467	שטח התכנית – דונם
	לא שינוי	1	1	מגורים א' 2 – מספר יח"ד
	לא שינוי	130	130	מגורים א' 2 (שטח בניה עיקרי) – מ"ר

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
לא רלוונטי	לא רלוונטי	112B	איזור מגורים א' 2
לא רלוונטי	לא רלוונטי	100	דרכים

4. יעודי קרקע ושימושים**4.1 מגורים א' 2****4.1.1 שימושים**

כל התכליות ושומושים עפ"י תכניות 5/במ/72 ו 5/במ/72/2

4.1.2 הוראות

לבית קיים חד-משפחתי עם קיר משותף בן קומה אחת בעל תוספת סטנדרטית לפי תכנית מס' 5/במ/72 תותר אופציה נוספת לבניית תוספת לא סטנדרטית בקומה אחת ומחסן צמוד לבית בחזית האחורית. גובה פנימי של מחסן לא יעלה על 2.20 מ' נטו. מיקומם ראה נספח בינוי.

5. טבלת זכויות והוראות בניה

ללא שינוי - לפי תכנית מס' 5/במ/72/2.

6. הוראות נוספות**6.1 תנאים למתן היתר בניה**

- היתרי בניה יוצאו ע"י הועדה המקומית בהתאם להוראות תכנית זאת לאחר אישורה.
- היתרי בניה יינתנו לאחר הריסתם בפועל של המבנים המסומנים להריסה בתשריט.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**


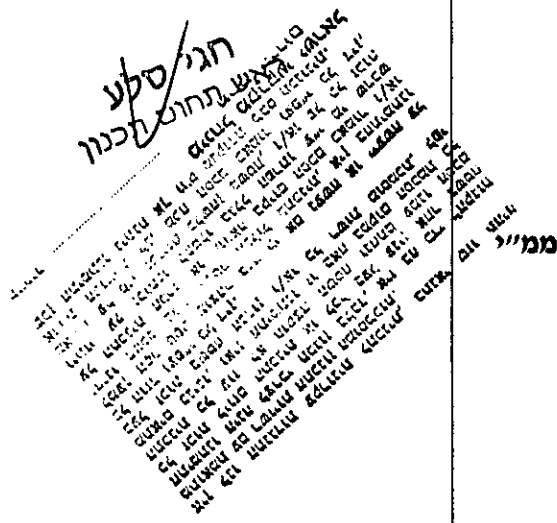
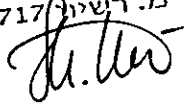
התנייה	תאור שלב	מספר שלב
לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי

7.2 מימוש התכנית

התכנית תבוצע תוך 7 שנים מיום אישורה.

8. חתימות ואישורים

8.1 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
			319509873	פשוט ולדימיר	מגיש התכנית
					בעלי עניין בקרקע
	ליפובצקי נטליה אדריכלית מ. רשין 104717 		312988298	ליפובצקי נטליה	עורך התכנית

8.2 אישורים

אישורים להפקדה		
חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית

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

⁽¹⁾ עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003.

לא	כן	נושא	סעיף בנהל	תחום הבדיקה
	√	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע- זהה	2.2.7	תחום התוכנית ⁽²⁾
	√	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 ⁽³⁾	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 ⁽⁴⁾
	√	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	

(2) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית".

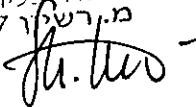
(3) יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנהל מבא"ת.

(4) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

10. תצהירים**תצהיר עורך התוכנית**

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

1. אני ערכתי את תוכנית מס' 5/מק/2406 ששמה מגרש מס' 112B בשכ' נווה מנחם, 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. בובליק לאה (זינה) - מודדת מוסמכת - 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: 2406/מק5/

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהירה בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 06.01.06 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

בובליק (גי'אנה) לאה
מודד מוסמך
מ. רשיון 1110

חתימה

1110
מספר רשיון

בובליק לאה (ז'נה)
שם המודד המוסמך