

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 5/מק/2459

מגרש 940 בשכ' נווה זאב, באר שבע

דרום

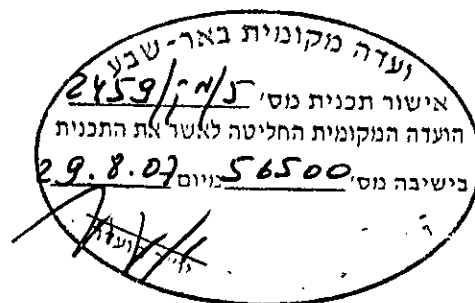
מחוז

מרחב תכנון מקומי באר שבע

תכנית מפורטת

סוג התכנית

לפי סעיפים 62א (א) (4), 62א (א) (5), 62א (א) (6) ו 62א (א) (9)



דברי הסבר לתכנית 5/מק/2459

התכנית מטפלת במגרש מס' 940 המיועד למסחר ברח' אברהם מאפו, שכ' נווה זאב, באר שבע.

מגיש התכנית מבקש להגדיל שטח בנייה מעל הקרקע על ידי הגדלת תכסית, העברת שטחי שרות ממתחת לקרקע למעל הקרקע ללא שינוי בסה"כ שטח המותר לבנייה ושינוי קו בנין צדדי מ- 8.0 ו 3.0 ל- 0.0 מ'.

התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית לפי סעיפים: 62א (א) (4), 62א (א) (5), 62א (א) (6) ו 62א (א) (9) לחוק התכנון והבניה.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

מחוז הדרום

תכנית מס' 5/מק/2459

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית	מגרש 940 בשכ' נווה זאב, באר שבע
1.2	שטח התכנית	2.246 דונם
1.3	מהדורות	שלב
		מספר מהדורה
		1
		תאריך עדכון
		08.06.07
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית
		תכנית מפורטת
		ללא איחוד וחלוקה.
		סוג איחוד וחלוקה
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
		כן
		האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי
		לא
		מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית לפי סעיפים
		ועדה מקומית
		62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (6) ו 62 א (א) (9)
	אופי התכנית	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

1.5 מקום התכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	באר שבע
		קואורדינאטה X	178560
		קואורדינאטה Y	571680
1.5.2	תאור מקום	שטח התכנית נמצא רח' אברהם מאפו 7, ב"ש	
1.5.3	רשויות מקומיות בתכנית	רשות מקומית	באר שבע
		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובות שבהן חלה התכנית	ישוב	באר שבע
		שכונה	שכ' נווה זאב
		רחוב	אברהם מאפו
		מספר בית	7

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38139	מוסדר	חלק מהגוש	35	59,61

הכול על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
38139	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר תכנית	מספר מגרש
5/130/במ/5	940

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
5/130/במ/5	שינוי	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 5/130/במ/5 ממשיכות לחול.	י.פ. 4470	22/12/1996

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קני'מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך תאשור
חוראות התכנית	מחייב		15		08.06.07	ליפובצקי נטליה	הוועדה מקומית	
תשריט התכנית	מחייב	1: 250		1	08.06.07	ליפובצקי נטליה	הוועדה מקומית	
נספח בינוי והסדרי חנייה	מנחה	1: 250		1	08.06.07	ליפובצקי נטליה	הוועדה מקומית	
נספח התנועה					08.06.07	ליפובצקי נטליה	הוועדה מקומית	

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלילים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

08/06/2007

עמוד 4 מתוך 15

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התכנית

דוא"ל	פקס	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התכנית
		0543112173	רח' ויניק 26, בי"ש		51-284803-7 ח.פ.		א.ד. געש בע"מ		

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים חוכר
	08-6264250	08-6264333	רח' התקווה 4 קריית הממשלה ת.ד. 233, בי"ש	מנהל מקרקעי ישראל					
		0543112173	רח' ויניק 26, בי"ש		51-284803-7 ח.פ.		א.ד. געש בע"מ		

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

דוא"ל	פקס	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מודד
h_liparch@012.net.il	08-6235163	0544474557	שד' רגר 28, בנין רסקו חד' 38, בי"ש		104717	312988298	ליפובצקי נטליה	אדריכל	אדריכל
Golden-a@zahav.net.il	086278795	050266829	רח' רח' צפצפה 6, בי"ש		299	001116482	גולדנברג אהרם	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**

ניוד זכויות בנייה למטרות שירות ממתחת לקרקע אל מעל הקרקע, הגדלת תכסית שטח מרבית, שינוי בקווי בניין ושינוי בהוראות בינוי בדבר מספר קומות במגרש מסחרי מס' 940 בשכ' נווה זאב, ב"ש.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- ניוד 10% זכויות בניה למטרות שירות ממתחת לקרקע למעל הקרקע ללא שינויים בסה"כ שטח המותר לבניה לפי סעיף 62א (א) (6) לחוק התכנון ולבניה.
- הגדלת תכסית שטח מירבית מ-45% ל-55% לפי סעיף 62א (א) (9) לחוק התכנון והבניה.
- שינוי קו בנין צדדי מ-8.0 ו 3.0 ל-0.0 מ' לפי סעיף 62א (א) (4) לחוק התכנון והבניה.
- שינוי בהוראות בינוי ע"י ביטול קומת מרתף וקומה א' לפי סעיף 62א (א) (5) לחוק התכנון והבניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סוג נתון כמותי	סה"כ במצב המוצע	תוספת למצב המאושר	הערות
שטח התכנית – דונם	2.246		
מסחר (שטח בניה עיקרי) – %	40	ללא שינוי	

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מסחר	940	
דרך	100	

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 מסחר

4.1.1 שימושים

כל התכליות והשימושים יהיו לפי תכנית מאושרת מס' 5/במ/130/5.

4.1.2 הוראות

הוראות בינוי

- בהתאם לתכנית מפורטת מס' 5/במ/130/5.
- לא תותר פתיחת פתחים לכוון המגרש השכן בקו בנין צדדי 0.0 מ'.

4.2 דרכים

4.2.1 שימושים

כל התכליות והשימושים יהיו לפי תכנית מאושרת מס' 5/במ/130/5.

4.2.2 הוראות

תוואי ורוחב הדרך לפי המסומן בתשריט.

5. טבלת זכויות והוראות בניה

קווי בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	אפסומת (ח"ד/דונם נטו)	מספר יח"ד	תכנית (%) משטח תא (משטח)	אחוזי בנייה כוללים (%)	שטחי בנייה (%)						גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
אחורי	ציד-י-שמאלי	ציד-י-ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת						
						סה"כ שטחי בנייה	שירות	עיקרי	שירות	עיקרי	שירות	עיקרי							
עפ"י המסומן בתשריט				-	1				55	55	55	-	-	15	40	1474	940	מסחר	

5.1 טבלת זכויות והוראות בניה – מעצ מאושר

קווי בנין		מספר קומות מרבית	תכנית קרקע מרבית	שטחי בנין מרבית ב- % או במ"ר					שטח מגרש מזערי במ"ר	מס' מגרש	אזור
א	צ			סה"כ עיקרי + שירות	מטרות שירות		מטרות עיקריות				
		מעל הקרקע	מתחת לקרקע		מעל הקרקע	מתחת לקרקע	רשת קרקע				
כמסומן בתשריט		+ 2 מרתף	45	55	5%	10%	40%	-	1400	940	מסחר

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתר בניה

היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה ולפי תכנית מאושרת מסי 5/במ/130/5.

6.2 חניה

החניה תהיה בתחום המגרש ובהתאם לתקן החניה התקף בעת מתן היתרי בניה.

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 ואישורים

8.1 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
	א.ד. געש בע"מ ח.פ. 7-51-288803			א.ד. געש בע"מ	מגישי התכנית
		ממ"י			בעלי עניין בקרקע
	ליפובצקי נטליה אדריכלית מ. רשמי 105		312988298	ליפובצקי נטליה	עורך התכנית

8.2 אישורים

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

9. רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
כללי		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽¹⁾		✓
		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?		✓
רדיוסי מגן		האם נבדקה התוכנית בדיקה 'פרה-רולית' (מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון)?		✓
		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		✓
		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		✓
		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		✓
התאמה בין התשריט להוראות התוכנית		מספר התוכנית	✓	
	1.1	שם התוכנית	✓	
		מחוז	✓	
	1.4	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	✓	
	1.5	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	✓	
	1.8	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	✓	
	8.2	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	✓	
הוראות התוכנית		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי הנוהל (או נרשם "לא רלבנטי")?	✓	
מסמכי התוכנית	1.7	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	✓	
		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, חניה ותשתיות?	✓	
תשריט	6.1, 6.2	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	✓	

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

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

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
התוכנית ⁽²⁾	2.2.7	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע- זהה	✓	
	2.4.1	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול)	✓	
	2.3.2	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	✓	
	2.3.3	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחותמת ⁽³⁾ .	✓	
	4.3	קיום תשריט מצב מאושר	✓	
	4.4	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	✓	
	1.8	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	✓	
איחוד וחלוקה ⁽⁴⁾	פרק 12	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 14	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	✓	
טפסים נוספים ⁽⁴⁾	1.8	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	✓	

⁽³⁾ יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבאי"ת.

⁽⁴⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל מבאי"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/2459 ששמה שינויים בהנחיות ומגבלות בנייה במגרש מגורים מס' 940 בשכ' נווה זאב, 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. 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 104717

חתימת המצהיר

הצהרת המודד

מספר התוכנית: 2459/מק/5

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי
בתאריך 06.03.07 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

אברהם גולדנברג
ומדידה
מס' 623
חתימה

299
מספר רשיון

אברהם גולדנברג
שם המודד המוסמך