

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 5/מק/2428

מגרש מגורים מס' 463 בשכ' נאות לון, ב"ש

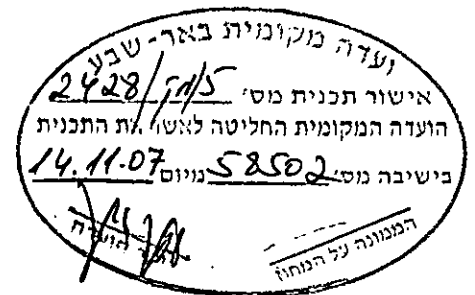
דרום

מחוז

מרחב תכנון מקומי באר שבע

תכנית מפורטת  
לפי סעיף 62א (א) (4)

סוג התכנית



## דברי הסבר לתכנית 2428/מק/5

תכנית זו כוללת מגרש מגורים מס' 463 המיועד למגורים א' ונמצא ברח' שומרון 83, שכי נאות לון, בייש. במגרש קיים בית מגורים חד משפחתי בן קומה אחת עם מרתף. התכנית המוצעת מאפשרת שינוי בקווי בניין בהתאם לבנייה הקיימת בפועל. התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף : 62א (א) (4) תיקון 43 לחוק התכנון והבניה.

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

# מחוז דרום

## תכנית מס' 5/מק/2428

### 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית	מגרש מגורים מס' 463 בשכ' נאות לון, ב"ש
1.2	שטח התכנית	0.956 דונם
1.3	מהדורות	שלב
		מילוי תנאים להפקדה
		2 מספר מהדורה
		22.05.07 תאריך
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 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	572620
		קואורדינאטה y	177680
1.5.2	תאור מקום		מגרש מס' 463 נמצא בשכ' נאות לון, בצומת רח' שומרון ורח' עבדת, 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 שכונה רחוב מספר בית	באר שבע נאות לון שומרון 83

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38320	מוסדר	חלק מהגוש	71	99
38401	מוסדר	חלק מהגוש	לא רלוונטי	58

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 מגרשים מתכניות קודמות

מספר מגרש	מספר תכנית
463	47/115/03/5

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
47/115/03/5	שינוי	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 47/115/03/5 ממשיכות לחול.	י.פ. 3861	28.03.1991

## 1.7 מסמכי התכנית

תאריך תאישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחלה	סוג המסמך
	הוועדה המקצועית	ליפובצקי נטליה	22.05.07		14		מחייב	הוראות התכנית
	הוועדה המקצועית	ליפובצקי נטליה	22.05.07	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 של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

22/05/2007

עמוד 4 מתוך 14

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

מגיש התכנית 1.8.1

לא רלוונטי דוא"ל	מקסי	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התכנית
		050-5240407	086235301	רח' שומרון 83, ב"ש			78945912	בנימין יעקב		

בעלי עניין בקרקע 1.8.2

דוא"ל	מקסי	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים חוכר
	08-6264250		08-6264333	רח' התקווה 4, קריית הממשלה ת.ד. 233, ב"ש			78945912	בנימין יעקב		
		050-5240407	086235301	רח' שומרון 83, ב"ש						

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

דוא"ל	מקסי	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' רגר 28, בנין רסקו חד' 38, ב"ש		104717	312988298	ליפארצקי טלילה	אדריכל	אדריכל
STRMM@ 012.net.il	08-6496677		086492994	שד' רגר 153, ב"ש		455	0079973251	שיטריה 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

שינוי קווי בניין במגרש מגורים מסי 463 לפי בנייה הקיימת בפועל.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי קווי בניין במגרש מגורים בצידו הצפוני מ-3.0 מ' ל-1.5-3.0 מ' כמסומן בתשריט, לפי סעיף 62א (א) (4) לחוק התכנון והבניה.

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

הערות	סה"כ במצב המוצע		תוספת למצב מאושר	מצב מאושר	סוג נתון כמותי
	למימוש	לתכנון מפורט			
	1	1	לא שינוי	0.956	שטח התכנית – דונם
	1	1	לא שינוי	1	מגורים א' – מספר יח"ד
	40	40	לא שינוי	40	מגורים אי (שטח בניה עיקרי) - %

## 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
לא רלוונטי	לא רלוונטי	463	מגורים א'
לא רלוונטי	לא רלוונטי	100	דרך

## 4. יעודי קרקע ושימושים

### 4.1 מגורים א'

#### 4.1.1 שימושים

מגורים

#### 4.1.2 הוראות

- בהתאם לתכנית מפורטת 47/115/03/5.
- לא תותר פתיחת פתחים בקו בנין 1.50 מ'.

## 5. זכויות והוראות בניה

לפי תכנית מפורטת מס' 47/115/03/5:

א. קוי בנין מינימאליים:

- לאורך כל הדרכים קוי הבניה יהיו כמסומן בתשריט.
- קו בנין במגרשים חדו-משפחתיים בגבול המשותף יהיה 0.0 בתנאי קיר אטום או 3.0 מ'.
- קוי בנין צדדיים יהיו 3.0 מ'.
- במגרש פינתי קוי בנין קדמיים יהיו כמסומן בתשריט, וקוי בנין צדדיים יהיו 3.0 מ'. במגרש פינתי אין קו בנין אחורי.
- ב. סך הכל שטח הבניה המירבי יהיה בבנינים בני שתי קומות 40% משטח המגרש, כאשר בקומת הקרקע 30%.
- ג. באחוזי הבניה יחשבו ויכללו כל השטחים המבונים בכל המפלסים כולל כל השטחים המקורים לרבות מרפסות מקורות, שטחים מגוננים מקורים ומבני עזר למיניהם למעט המפורט כדלקמן:
  - שטח מקלט ברוטו של עד 10.0 מ"ר (המחושב כשטח מקלט ברוטו תקני מינימלי) בין שהוא עילי ובין שהוא תת-קרקעי,
  - שטח המרתף שלא יעלה על 60% מהשטח המקסימלי המותר בקומה, וגובהו לא יעלה על 2.20 מ' נטו.
  - תותר בנית סככת רכב יחידה או משותפת לשני מגרשים צמודים, בתנאי חתימת השכנים. גובה הסככה לא יעלה על 2.20 מ'. קו בנין צדדי 0.0. שטח מירבי לא יעלה על 15 מ' (3.00x5.00). קו בנין קדמי 3.0 או 0.0 מ' בתנאי שיובטח שדה ראיה ביציאה מהחניה.
  - מחסן בגודל מקסימלי של 8 מ"ר. קו בנין אחורי וצדדי 0 ובתנאי חתימת השכנים. גובה מירבי 2.20 מ' נטו.



## 6. הוראות נוספות

### 6.1 תנאים למתן היתר בניה

היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה ובכפוף להוראות של תכנית מפורטת מס' 47/115/03/5.

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

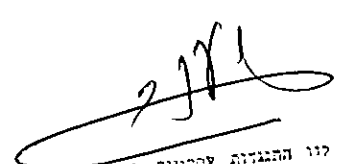

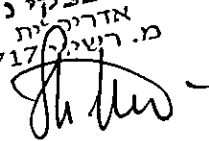
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי

### 7.2 מימוש התכנית

תכנית זו תבוצע מייד אחרי אישורה.

8. חתימות ואישורים

8.1 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
			78945912	בנימין יעקב	מגישי התכנית
	<p>לנו התגברות עקרונית להכניס, בהנאי שזו תהיה חתימתו הינה לצרכי חבונן המוסככות.</p> <p>הרשית כל עוד לא הוקנה השטח ונחתם עמנו הסכם מילי וזכות בשטח הגדול ו/או כל רשות מוסככת, לפי כל-הסך ספק מובהר בזה כי אם נעשה או הישגה על ידי בנין השטח והכלול נחכנית, אין בחתימתנו על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש על פיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכויות אחרות לזכויות אחרות חסם פאנור ורשמי על פיו.</p> <p>מינחה מוקדקעי ישראלי מחוז הדרום</p>	ממ"י			בעל
			78945912	בנימין יעקב	חוכר
	<p>ליפובצקי נטליה אדריכלית מ. רשמי 104717</p> 		312988298	ליפובצקי נטליה	עורך התכנית

**8.2 אישורים**

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

## 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 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)?		<b>רדיוסי מגן</b>
✓		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
✓		האם בוצעה בדיקה מלאה לחזירת 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 הנוה"ל (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	6.1, 6.2	<b>תשריט</b>

<sup>(1)</sup> 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	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 <sup>(3)</sup>	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' 2428/מק/5 ששמה מגרש מס' 463 בשכ' נאות לון, 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. שיטריט משה - 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

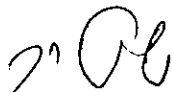
חתימת המצהיר

הצהרת המודד

מספר התוכנית: 2428/מק/5

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 22.05.06 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.



חתימה

455

מספר רשיון

שיטת משה

שם המודד המוסמך