

605761

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 5/מק/2424

מגרש 1086 בשכ' נאות-לון, ב"ש

דרום

מחוז

באר שבע

קואורדינאטה X - 176890
קואורדינאטה Y - 573030

מרחב תכנון מקומי

תכנית מפורטת בסמכות וועדה מקומית לפי
סעיף 62 א (א) (5)

סוג התכנית

ועדה מקומית באר-שבע

אישור תכנית מס' 5/מק/2424

הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית

בשיבה מס' 57501

24.10.07

הממונה על הסדרה

5/8/07

דברי הסבר לתכנית 5/מק/2424

תכנית זו כוללת מגרש מס' 1086, המיועד למגורים א' 3 ונמצא ברח' אלכסנדר ארגוב 15, שכ' נאות לון, ב"ש. התכנית המוצעת מאפשרת שינוי הוראות בדבר בינוי ועיצוב אדריכלי כולל הנחיות לצורה וחיפוי גגות ללא שינוי בזכויות בניה.

התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62א (א) (5) תיקון 43 לחוק התכנון והבניה.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

מחוז דרום

תכנית מס' 5/מק/2424

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית	מגרש 1086 בשכ' נאות-לון, ב"ש
1.2	שטח התכנית	783 מ"ר
1.3	מהדורות	שלב הפקדה
	מספר מהדורה	1
	תאריך	25.04.07
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית תכנית מפורטת
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
	האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי	לא
	סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית אופי התכנית	ועדה מקומית לפי סעיף 62 א (א) (5) תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

1.5 מקום התכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי קואורדינאטה X קואורדינאטה Y	באר שבע 176890 573030
1.5.2	תאור מקום		המגרש נמצא בשכ' נאות לון, רח' ארגוב 15, 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 ארגוב 15

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	מגרש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38358	מוסדר	1086	חלק מהגוש	7	
					38,39

הכול על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קדמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
81/102/02/5	שינוי	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ממשכיכות לחול. 81/102/02/5	4471	26.12.1996

1.7 מסמכי התכנית

תאריך תאריך	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מספר עמודים	קני"מ	תחלה	סוג המסמך
תאריך מאישר	הוועדה מקומונית	ליפובצקי נטליה	25.04.07		13			מחייב	הוראות התכנית
	הוועדה מקומונית	ליפובצקי נטליה	25.04.07	1			1:250	מחייב	תשריט התכנית

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

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

1.8.1 מגיש התכנית

שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זרות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
ארנוב 15, ב"ש	לא רלוונטי	56799257	בחן חודס	לא רלוונטי
טלפון 08-6199606	לא רלוונטי			
סלולארי 0547994999	לא רלוונטי			
פקס לא רלוונטי	לא רלוונטי			
דוא"ל לא רלוונטי	לא רלוונטי			

1.8.1.1 יזם במועל

שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זרות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי
טלפון לא רלוונטי	לא רלוונטי			
סלולארי לא רלוונטי	לא רלוונטי			
פקס לא רלוונטי	לא רלוונטי			
דוא"ל לא רלוונטי	לא רלוונטי			

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זרות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
מנהל מקרקעי ישראל	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי
רח' התקווה 4, קריית הממשלה, ב"ש	לא רלוונטי			
טלפון 08-6264333	לא רלוונטי			
סלולארי לא רלוונטי	לא רלוונטי			
פקס 08-6264250	לא רלוונטי			
דוא"ל לא רלוונטי	לא רלוונטי			

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

שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זרות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
לא רלוונטי	104717	312988298	ליפובצקי נטליה	אדריכל
שד' רג' 28, בנין רסקו רח' 08-6235163				
שד' 38, ב"ש				
רח' סנדורין 98/37, ב"ש	1100	311642979	בובליק ג' אנה	מודד מוסמך
טלפון 08-6441170	לא רלוונטי			
סלולארי 0545237655	לא רלוונטי			
פקס 08-6235163	לא רלוונטי			
דוא"ל n_liparch@012.net.il	לא רלוונטי			
Bublik_J@mail.ru	לא רלוונטי			

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' 3	מגורים עם שטח בניה מ 51% עד 75%.

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 בהוראות בינוי בבית מגורים הנמצא ברח' אלכסנדר ארגוב 15, שכ' נאות לון, ב"ש.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי הוראות בדבר בינוי ועיצוב אדריכלי כולל הנחיות לצורה וחיפוי גגות לפי סעיף 62א (א) (5) תיקון 43 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	-	783	שטח התכנית – מ"ר
	1	1	-	1	מגורים א' 3 – מספר יח"ד
	-	-	-	25	מגורים א' 3 (שטח בניה עיקרי) – %

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים	תאי שטח	יעוד
	1086	אזור מגורים א' 3
	100	דרך משולבת
	101	דרך

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

כל התכליות והשימושים יהיו עפ"י תכנית מאושרת 81/102/02/5.

4.1.2 הוראות

- א. הוראות בינוי
- בהתאם לתכניות מס' 81/102/02/5 למעת צורה וחיפוי גג כמפורט להלן.
 - תותר לבנות גג שטוח, רעפים או שילוב ביניהם בקומה אחת או בשתי קומות. גובה מירבי למבנה עם גג שטוח לא יעלה על 9.00 מ' מי מפלס הכניסה הקובעת, כולל מעקות הסתרה למתקני מיזוג אוויר, צינור ולדודי שמש.
- ב. עיצוב אדריכלי
- מתקנים הנדסיים יוסתרו. גימור המסתור - בהתאמה למבנה המקורי.

5. זכויות והוראות בניה

בהתאם לתכניות מס' 81/102/02/5.

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

היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה ועפ"י תכנית מס' 81/102/02/5.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

לא רלוונטי.

7.2 מימוש התכנית

תכנית זו תבוצע תוך 7 שנים מיום אישורה.

8.2 אישורים

אישורים להפקדה		
חתימת 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")?		הוראות התוכנית
✓		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	6.1, 6.2	תשריט

יקי נטליה
אדר כניס
10471

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

תחום הבדיקה	סעיף בנהל	נושא	כן	לא
התוכנית ⁽²⁾	2.2.7	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע- זהה	✓	
	2.4.1 2.4.2	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול)	✓	
	2.3.2 2.3.3	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	✓	
	4.1	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחתימת ⁽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	✓	
	איחוד וחלוקה ⁽⁴⁾	1.8	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	✓
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)	✓	
טפסים נוספים ⁽⁴⁾	פרק 14	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	✓	
	1.8	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	✓	

⁽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/2424 ששמה מגרש מס' 1086 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. בובליק לאה (ז'נה) - 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.



חתימת המצהיר

הצהרת המודד

מספר התוכנית : 2424/מק/5

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 28.04.06 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

בובליק ז'אנה (לאה)
מודדת מ.ר. 1110
כ"ו ט"ז / 5 / 2006
054/327
חתימה

1110
מספר רשיון

בובליק ז'אנה
שם המודד המוסמך