

עמוד השער של הוראות התוכנית

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 5/מק/2435

מבנה מגורים, ברח' ברטנוב יהושע 12, באר שבע

הדרום

מחוז

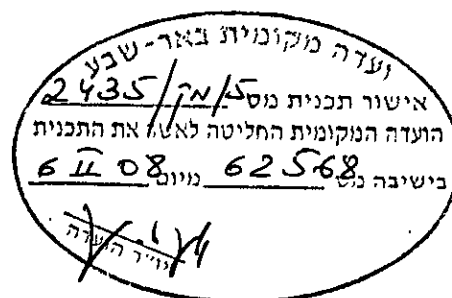
באר שבע

מרחב תכנון מקומי

תכנית מפורטת

לפי סעיף 62 א (א) (4), (5), (9)

סוג התוכנית



דברי הסבר לתוכנית

תכנית זו כוללת מגרש מס' 214A המיועד למגורים א', הנמצא ברח' ברטנוב יהושה 12, שכ' נווה מנחם, ב"ש. התכנית מאפשרת ניצול של כל זכויות הבניה בקומה אחת ולצורך זה מגדילה תכסית הקרקע, משנה קוי בניין וקובעת הוראות בניה חדשות.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

מחוז דרוםתוכנית מס' 5/מק/2435**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

1.1 שם התוכנית	מבנה מגורים ברח' ברטונוב יהושע 12, באר שבע
1.2 שטח התוכנית	384 מ"ר.
1.3 מהדורות	שלב מילוי תנאים למתן תוקף
	מספר מהדורה 1
	תאריך עדכון 27/06/2007
1.4 סיווג התוכנית	סוג התוכנית תוכנית מפורטת
	סוג איחוד ללא איחוד וחלוקה.
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא
	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית ועדה מקומית לפי סעיף 62 א (א) (4), (5), (9)
	היתרים או הרשאות תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

1.5 מקום התוכנית**1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי באר שבע**

קואורדינטה X 178135
קואורדינטה Y 575425

1.5.2 תיאור מקום שכ' נווה מנחם, באר שבע רח' ברטנוב יהושע 12**1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית באר שבע**

התייחסות לתחום הרשות
חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב באר שבע שכונה נווה מנחם רחוב רח' ברטנוב יהושע מספר בית 12**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38163	מוסדר	חלק מהגוש	30	58

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות**1.6.1**

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
26/206/03/5	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בטכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 26/206/03/5 ממשיכות לחול.	5255	11.12.2003
72/במ/5 2/72/במ/5	כפיפות	תוכנית זו כפופה לתוכניות 72/במ/5 ו- 72/2/במ/5	3945	21.11.1991

1.7. מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחלה	קני"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התוכנית	מחייב	ל"ר	16	ל"ר	27/06/07	רבינוביץ' ויקטור	ו. מקומית,	
תשריט התוכנית	מחייב	1: 250	ל"ר	1	27/06/07	רבינוביץ' ויקטור	ו. מקומית,	
נספח בניי	מנחה המחייב לגבי מיקום התוספות	1: 250	ל"ר	1	27/06/07	רבינוביץ' ויקטור	ו. מקומית,	

כל מסמכי התוכנית 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 לגבי המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על המחייבים.

1.8 בעלי עניין / בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ופעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מניש התוכנית

גוש/ חלקות(י)	דוא"ל	פקס	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצועי / תואר	מניש התוכנית
38163 /30,58			054- 4677195	08- 6441425	רח' ברטנוב יהושע 12, שבי נווה מנחם, ב"ש	ל"ר	304511421	פרידמן ויסלי	ל"ר.	מניש התוכנית
				08- 6441425	רח' ברטנוב יהושע 12, שבי נווה מנחם, ב"ש	ל"ר	306697087	פרידמן ז'אנה	ל"ר.	

1.8.2 בעלי עניין בקרקע שאינם מנישי התוכנית

דוא"ל	פקס	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם מקצועי / תואר	מניש
			רח' התקווה 4, קרית הממשלה ת.ד. 233, ב"ש	מנהל בקרקע ישראל	ל"ר	ל"ר		בעלים

1.8.3 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכו'

דוא"ל	פקס	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצועי / תואר	מודד
Victor.arc@gmail.com	08- 6433048		08- 6433048	רח' עבודת 12, ב"ש	26019	11035367	רינוביץ' ויקטור	אדריכל	אדריכל
		054- 5237655	08- 6441170	רח' סדרין ב"ש, 98/37	1110	311642979	בובליק ז'אנה (לאה)	מודד	מודד

19/07/07

עמוד 5 מתוך 16

1.9 הגדרות בתוכנית

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

שינויים בזכויות ומגבלות בניה במגרש מס' 214A, בשכ' נווה מנחם, באר שבע.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. הגדלת תכסית מירבית מ- 126 מ"ר ל- 201 מ"ר לפי סעיף 62 א (א) (9).
2. שינוי הוראות בדבר בינוי תוך ניצול של כל זכויות הבניה בקומה אחת לפי סעיף 62 א (א) (5).
3. שינוי בקוי בנין לפי סעיף 62 א (א) (4):
- קו בניין אחורי מ- 2.5 מ' ל- 0.00 מ'

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

הערות	סה"כ במצב המוצע		תוספות למצב המאושר	מצב מאושר	סוג נתון כמותי
	לתכנון מפורט	למימוש			
	1			1	מגורים – מספר יח"ד
	180	-	-	180	מגורים (שטח בניה עיקרי) – מ"ר

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
ל"ר	ל"ר		
		איזור מגורים א'	214
		דרך קיימת	200

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 מגורים א'

4.1.1 שימושים

בהתאם לתוכנית מס' 72/במ/5

4.1.2 הוראות

- א. תותר בניית תוספת בקומת קרקע במסגרת זכויות הבניה המותרות (שטחים עיקריים) ובקווי בניין המסומנים בתשריט.
- ב. לא יהיו פתחים בחזית אחורית.
- ג. גג שטוח.
- ד. מחסן – בהתאם להוראות התכנית 26/206/03/5.

4.2 דרכים

4.2.1 שימושים

דרך בהתאם לתוכנית מס' 72/במ/5

4.2.2 הוראות

רוחב ותוואי דרכים לפי המסומן בתשריט.

5. טבלת זכויות והוראות בפניה – מצב מאושר

לפי תכנית מ"ס' 5/26/2006

קווי בנין מועדים	מס' קומות	תכנית מרבית מ"ר	שטח סה"כ מ"ר	שטח שירות מ"ר	שטח בניה עיקרי למגורש מ"ר		שטח מגורש מועדי (מ"ר)	מס' מגורש	מגורים		
					סה"כ	ק.קרקע					
N	צ	ק									
כמוסמן בתשריט			2	126	201	21	180	105	249	214A	מגורים N

6. טבלת זכויות והוראות בפניה – מצב מוצע

		קווי בנין (מטר)		מספר קומות		אחוז בניה כוללים (%)	תכנית מרבית (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	מס' מגרש	יעד	
אחורי	שמאלי	ימני	קדמי	מרתח לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת					
						שטח	עיקרי		שטח	עיקרי						
כמוסמן בתשריט				-	1	65%	201	201	-	-	21*	180	309	214	214A	מגורים N

* - שטח למסחרות שרות כולל מחסן עד 6 מ"ר וסככת רכב עד 15 מ"ר.

** - בכל מיקרה של סתירה בין שטח התוספות המותרות לבניה לפי הוראות התכנית לבין הקובע בסיסם הביני יגברו הוראות התכנית.

19/07/07

עמוד 8 מתוך 16

7. הוראות נוספות**7.1 הוראות בנושא השמל**

לא רלבנטי

7.2 הפקעות לצרכי ציבור

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור ע"פ סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965, יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לדרכים כאמור – יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

7.3 תנאים למתן היתר בניה

א. היתר בניה יוצא ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו ועפ"י תכנית מס' 5/במ/72, 5/במ/272 ו- 26/206/03/5.

ב. תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסה בפועל של המבנה המסומן להריסה בתשריט.

8. ביצוע התוכנית**8.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ל"ר	ל"ר	ל"ר.

8.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 5 שנים מיום אישורה.

9.1 חתימות

עמוד 10 מתוך 16

9.2 אישורים

אישורים למתן תוקף		
שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התוכנית	חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית

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

רשימת תיוג טופס עזר למילוי על ידי עורך התוכנית

- יש לסמן ✓ במקום המתאים.
- יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס.

תחום הבדיקה	סעיף בנזל	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:		
		• שמידה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכאולוגית		
רדיוסי מגן		• 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)?	✓	
התאמה בין התשריט להוראות התוכנית		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⁾ עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
	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?		
תשריט התוכנית ⁽²⁾		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, חניה ותשתיות?	✓	
	6.1, 6.2	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	✓	
	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 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)	✓	
איחוד וחלוקה ⁽⁴⁾		סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט	✓	
	1.8	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	✓	
טפסים נוספים ⁽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	✓	
	1.8	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	✓	

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

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

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

14. תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה ויקטור רבינוביץ', מס' תעודת זהות 11035367, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' 2435/מק/5 ששמה שינוי תוכנית מפורטת מס' 26/206/03/5 (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל דע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות ו**בינוי ערים** מספר רשיון 26019.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ
 א. _____
 ב. _____
 ג. _____
4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.
- כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

רבינוביץ' ויקטור אדריכל
 רח"י עבדות 12 בארבע
 טלפקס 052-6433048
 פלאפון 052-165195

חתימת המצהיר

3.12.07

תאריך

הצהרת המודד

מספר התוכנית: _____

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי
בתאריך 28/10/05 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

בובליק ג'אנה (לאה)
מודדת מועמלת מ.ר. 1110
טל' 0545237655

חתימה

מספר רשיון

שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה
מעודכנת בתאריך _____ והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

חתימה

מספר רשיון

שם המודד המוסמך

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

3. הריני מצהיר בזאת כי פרטי המגרשים המופיעים בטבלת ההקצאה נקבעו על-ידי
בתאריך _____ בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

חתימה

מספר רשיון

שם המודד המוסמך

הסבר:

1. סעיף 1 ימולא על ידי המודד המוסמך שערך את המדידה המקורית של המפה הטופוגרפית.
2. סעיף 2 ימולא ככל שנערך עדכון למפה הטופוגרפית, על ידי המודד שערך את העדכון.
3. סעיף 3 ימולא רק עבור תוכניות הכוללות איחוד וחלוקה בהסכמה או שלא בהסכמת הבעלים.

נספח הליכים סטטוטוריים

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך

שימו לב! טרם אישורה של התוכנית: יש לעדכן את סעיף 1.6 ולכלול בו תוכניות מופקדות שאושרו בינתיים

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק				
שם התוספת	תחולת התוספת	שם מוסד המאשר	התכנון	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	- התוספת חלה. - התוספת אינה חלה.			
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	- התוספת חלה. - התוספת אינה חלה.			
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	- התוספת חלה. - התוספת אינה חלה.			

אישור לפי סעיף 109 לחוק		
התוכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה
טעונה אישור / לא טעונה אישור		אישור התוכנית/דחיית התוכנית

ערר על התוכנית			
שם ועדת הערר	מספר הערר	החלטת ועדת הערר	תאריך האישור
ועדת ערר מחוזית - לפי סעיף 12 ג' לחוק.			
ועדת משנה לעררים של הוועדה המחוזית.			
ועדת משנה לעררים של המועצה הארצית.			

שימו לב! הוסיפו סעיף זה רק אם הוגש ערר, ומחקו את השורה/ות שאינן רלבנטיות.