

עמוד השער של הוראות התוכנית

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

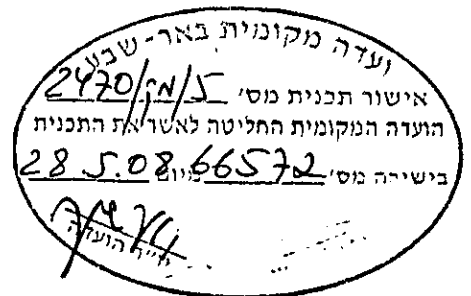
תוכנית מס' 5/מק/2470

מגרש מס' 390 בשכ' נווה זאב פלח 7

מחוז	דרום
מרחב תכנון מקומי	באר-שבע
סוג תוכנית	מפורטת לפי סעיף 62 א (א) (4)(5)(9)

אישורים	
הפקדה	מתן תוקף

--	--



דברי הסבר לתוכנית

התכנית מאפשרת ניצול כל זכויות הבניה בקומת קרקע, משנה קווי בניין צדדיים ואחורי ומשנה בדבר בינוי לגבי גובה מבנה של קומה אחת

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

מגרש מס' 390 בשכ' נווה זאב פלח 7	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית
2470/מק/5	מספר התוכנית	
513 מ"ר		1.2 שטח התוכנית
מתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות
1	מספר מהדורה בשלב	
אוגוסט 2008	תאריך עדכון המהדורה	
תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית
ללא איחוד וחלוקה.	סוג איחוד וחלוקה	
• כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
• לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	
ועדה מקומית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	
62 א(א) (4) (5) (9) תיקון 43 לחוק התכנון והבניה	לפי סעיף בחוק	
תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות	

1.5 מקום התוכנית

באר-שבע	מרחב תכנון מקומי	1.5.1 נתונים כלליים
177525	קואורדינטה X	
570860	קואורדינטה Y	
באר-שבע	רשות מקומית	1.5.2 תיאור מקום
חלק מתחום הרשות	התייחסות לתחום הרשות	1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית
באר-שבע	יישוב	1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית
נווה זאב פלח 7	שכונה	
חוחית	רחוב	
36	מספר בית	
מספרי חלקות בחלקן 1	מספרי חלקות בשלמותן 143	1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית
חלק / כל הגוש	חלק מהגוש	מספר גוש 38266
סוג גוש מוסדר		

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים	
מספר גוש	מספר גוש ישן
38266	גוש חלוצה 2

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו בחלקות	
מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
198/במ/5	390

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית	לי"ר
---	------

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
198/במ/5	שינוי	התכנית משנה רק מה שמפורט במטרת התכנית. כל יתר הוראות התכנית מאושרת ממשיכות לחול	4942	10-12-2000

1.6.2 יחס בין התכנית לבין תכניות מופקדות			
מספר תכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
	לי"ר		

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קנ"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התוכנית	מחייב	ל"ר	12	ל"ר		אוקטובר 2007	יהודה ליכט		
תשריט התוכנית	מחייב	1:250	ל"ר	1		אוקטובר 2007	יהודה ליכט		

כל מסמכי התוכנית 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 בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

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

1.8.1 מגיש התוכנית									
גוש/חלקה	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם מקומית	שם ומספר תאגיד / שם מקומית	מספר רישיון	מספר זהות
			0577-488123		גיבור דניס 4	ל"ר	ל"ר	ל"ר	310304407 - 015776230

1.8.2 יזם בפועל : ל"ר									
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם מקומית	שם ומספר תאגיד / שם מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	מקצוע / תואר

1.8.3 בעלי עניין בקרקע שאינם מגישי התוכנית									
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם מקומית	שם ומספר תאגיד / שם מקומית	מספר זהות	מספר רישיון	מקצוע / תואר
		0577-488123		התקווה 4 ב"ש	מ.י.	מ.י.	ל"ר	ל"ר	ל"ר
				גיבור דניס 4 ב"ש	ל"ר	ל"ר	310304407 - 015776230		שורך לולה וקלאודיו

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו									
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם מקומית	שם ומספר תאגיד / שם מקומית	מספר זהות	מספר רישיון	מקצוע / תואר
lichtarc@bezeqint.net	08-6482022	0544-563900	077-7501215	צפת 2/24 ב"ש	צפת 2/24 ב"ש	ל"ר	064404775	38691	אדריכל
ofer@hf-mapping.co.il	03-9626874		03-9627082	הכשרת הישוב	10 ראש"צ	ל"ר		442	מודד מוסמך

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
ל"ר	ל"ר

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 במגרש מס' 390 לפי תיקון 43 לחוק התכנון והבניה

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- תכליות ושימושים הם לפי תכנית מס' 5/במ/198 למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.
1. ניצול של כל הזכויות בניה בקומה אחת ע"י הגדלת תכנית מרבית וניוד שטחי בניה לפי סעיף 62 א (א) (9).
 2. הקטנת קווי בניין צדדיים ואחורי, לפי סעיף 62 א (א) (4).
 3. שינוי הוראות בדבר בינוי לגבי גובה של מבנה בן קומה אחת לפי סעיף 62 א (א) (5).

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

הערות	סה"כ במצב המוצע		תוספת למצב המאושר	מצב מאושר	סוג נתון כמותי
	לתכנון מפורט	למימוש			
				0.513	שטח התוכנית – דונם
		1	0	1	מגורים – מספר יח"ד
		200	0	200	מגורים (שטח בניה עיקרי) – מ"ר

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים א'	390	

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	יעוד : מגורים א'
4.1.1	שימושים
מגורים	לפי תכנית מס' 5/במ/198
4.1.2	הוראות:
א.	כל הבניה תהיה בקומה אחת ותותר הגדלת התכנית המרבית מ- 185 מ"ר ל- 235 מ"ר
ב.	יותר שינוי קווי בניה לפי מסומן בתשריט
ג.	יותר שינוי בדבר גובה מבנה ומס' קומות לפי טבלת זכויות והוראות בניה בסעיף 5.2

5.1 טבלת זכויות והוראות בניה מצב מאושר

מספר קומות	קווי בנין (מטר)			גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכנית מרבית (מ"ר)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	מס' מגרש	יעוד				
	מספר קומות	מספר מרתח	קדמי						מסל לכניסה הקובעת	מסל לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	סה"כ שטחי שטח				מתחת לבניסה	מסל לכניסה הקובעת	עיקרי שדות	עיקרי שדות
5	3	3	5	1	2	ל"ר	1	185 •	ל"ר	310 לבניין בן 2 קומות	75	---	35 •	200 לבניין בן שתי קומות	513	390	מגורים א' חד-משפחתי		

מתוכנן 15 מ"ר עבור חניה בסדרה של

* מתוכם 15 מ"ר עבור חניה בקירוי קל.

5.2 טבלת זכויות והוראות בניה מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה בן קומה אחת (מטר) - (מסר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכנית מרבית (מ"ר)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל תא שטח (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד			
	ציד-ימיני	ציד-שמאלי	קדמי	מתחת						מגל לבניסה	הקובעות	סה"כ שטחי בניה	מתחת לבניסה				מגל לבניסה	הקובעות	עיקרי שטח
כמסומן בתשריט			1	1	גג שטוח : 6 גג רעפים : 7.5	ל"ר	1	* 235	ל"ר	310	75	---	* 35	200	513	390	מגורים א' חד-משפחתי		

* מתוכם 15 מ"ר עבור חניה בקירוי קל. ** הנמדד ממפלס 0.00 של הבית

6.1 תנאים למתן היתר בניה

6.2 היטל השבחה

6.3 חניה

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע : ל"ר

7.2 מימוש התכנית: ביצוע התכנית יתחיל מיד לאחר אישורה

8.1 חתימות

שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	חתימה	תאריך
מגיש התכנית ויזם בפועל	שורץ לולה וקלאודיו	015776230 310304407	ל"ר	27.08.08
בעלי עניין בקרקע	מ.מ.י	ראש תחום תכנון	מנהל מקרקעי ישראל	
עורך התכנית	יהודה ליכט	64404775	יהודה ליכט, אג"מ רשיון מס' 38691	

נספח הליכים סטטוטוריים

(ל"ר)

ערר על התכנית

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק

שם התוספת	תחולת התוספת	שם מוסד התכנון המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	התוספת אינה חלה.		
התוספת השנייה לעניין סביבה חופית	התוספת אינה חלה.		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	התוספת אינה חלה.		

אישור שר הפנים לפי סעיף 109 לחוק

התוכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה
טענה אישור השר		

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 בנוהל	נושא	כן	לא
כללי		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽¹⁾		X
		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		X
		אם כן, פרט:		
		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?	X	
		אם כן, פרט:		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:	X	
		גובה מבנה בן קומה אחת	X	
		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?	X	
רדיוסי מגן		האם נבדקה התוכנית בדיקה 'פרה-רולית' (מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון)?		
		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?	X	
		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?	X	
		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?	X	
התאמה בין התשריט להוראות התוכנית		מספר התוכנית 5/מק/2470	X	
	1.1	שם התוכנית: מגרש מס' 390 בשכ' נווה זאב פלח 7	X	
		מחוז: דרום	X	

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

	X	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4	
	X	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	1.5	
	X	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	
		חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	8.2	
	X	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי הנוה"ל (או נרשם "לא רלבנטי")?		הוראות התוכנית
	X	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	מסמכי התוכנית
X		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, חניה ותשתיות?		
	X	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.2, 6.1	תשריט התוכנית ⁽²⁾
	X	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	2.2.7	
	X	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול)	2.4.1 2.4.2	
	X	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	2.3.2 2.3.3	
	X	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחותמת ⁽³⁾	4.1	
	X	קיום תשריט מצב מאושר	4.3	
	X	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית	4.4	
	X	התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)		
	X	הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)		
		סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט		
	X	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	1.8	איחוד וחלוקה ⁽⁴⁾
	ל"ר	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	
	X	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים ⁽⁴⁾
	X	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	

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

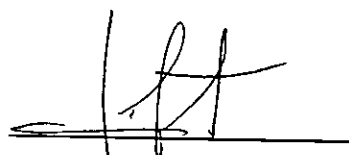
(3) יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

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

14. תצהירים**תצהיר עורך התוכנית**

אני החתום מטה יהודה ליכט (שם), מס' תעודת זהות 064404775, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' 5/מק/2470 ששמה **מגרש מס' 390 בשכ' נווה זאב פלח 7** (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום _____ מספר רשיון 38691.
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 אחיד 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.


 חתימת המצהיר

יהודה ליכט, אדריכל
 רישיון מס' 38691