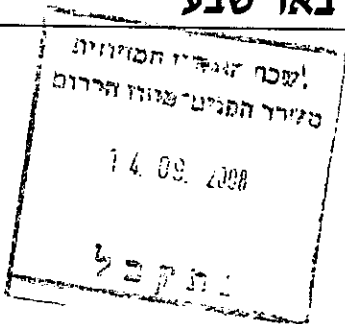


**חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965**

**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 5/מק/2446**

**מגורים במגרש מס' 110 שכ' ט', באר שבע**



דרום

מחוז

מרחב תכנון מקומי באר שבע

תכנית מפורטת

סוג התכנית

לפי סעיפים: 62 א(4), 62 א(9)

**אישורים**

מתן תוקף	הפקדה
<p>ועדה מקומית באר-שבע אישור תכנית מס' 5/מק/2446 הועדה המוקדמת החליטה לאשר את התכנית בישיבה מס' 665/28, ניווט 28.5.08 הממונה על ההחלטות</p>	

**דברי הסבר לתכנית מס' 5/מק/2446**

תכנית זו כוללת במגרש מס' 110 המיועד לאזור מגורים א' ברח' יריחו 19, שכי ט', ב"ש. מגיש התכנית מבקש לשנות חלוקת שטחי בניה המותרים למגרש, ע"י העברת זכויות בניה מקומה א' לקומת קרקע ללא שינויים בסה"כ שטח המותר לבניה ולשנות קו בנין אחורי במגרש לצורך סגירת מרפסת בחזית האחורית ובניית גגון מעל כניסה בחזית הקדמית. התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית לפי סעיפים: 62 א (א), 62 א (א), 62 א (א) (4) לחוק התכנון והבניה.

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

## מחוז דרום

### תכנית מס' 5/מק/2446

#### 1. זיהוי וסיווג התכנית

מגורים במגרש מס' 110 שכי ט', באר שבע

1.1 שם התכנית

549 מ"ר

1.2 שטח התכנית

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1

מספר מהדורה

3.07.08

תאריך עדכון

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

כן האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

לא האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

ללא איחוד וחלוקה סוג איחוד וחלוקה

ועדה מקומית

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית לפי סעיפים

62 א' (א) (4), 62 א' (א) (9)

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

אופי התכנית

#### 1.5 מקום התכנית

באר שבע

מרחב תכנון מקומי

1.5.1 נתונים כלליים

178865

קואורדינאטה X

572515

קואורדינאטה Y

שטח התכנית נמצא ברח' יריחו, שכי ט'

1.5.2 תאור מקום

באר שבע

רשות מקומית

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית

חלק תחום הרשות

התייחסות לתחום הרשות

באר שבע

ישוב

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ט'

שכונה

יריחו

רחוב

19

מספר בית

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38115	מוסדר	חלק מהגוש	141	164,160

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
38115	לא רלוונטי

**1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות**

מספר תכנית	מספר מגרש
37/115/03/5, 10/115/03/5	110

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

לא רלוונטי
------------

**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
10/115/03/5	שינוי	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 10/115/03/5 ממשיכות לחול.	י.פ. 2443	8.2.1978
37/115/03/5	כפיפות	על תכנית זו ימשיכו לחול כל ההוראות תכנית מסי 37/115/03/5.	י.פ. 3305	27.2.1986

**1.7 מסמכי התכנית**

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	הוועדה המחוזית	ליפובצקי נטליה	3.07.08		16		מחייב	הוראות התכנית
	הוועדה המחוזית	ליפובצקי נטליה	3.07.08	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 בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים.

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

**1.8.1 מגישי התכנית**

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התכנית
		054-2888120		בתח' ירחון 19, שכי ט', ב"ש			001386523	עמיר חנה		

**1.8.2 בעלי עניין בקרקע**

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
	08-6264250	לא רלוונטי	08-6264333	רח' התקווה 4, קריית הממשלה, ב"ש	ממי					
		054-2888120		בתח' ירחון 19, שכי ט', ב"ש			001386523	עמיר חנה		חוכר

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

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	אזרחי
N_liparch@012.net.il	08-6235163	054-4474557	086235163	שדי רגר 28, בנין רסקו 38, ב"ש		104717	312988298	ליפובצקי נטליה	אזרחי	
Bublik_J@mail.ru	08-6441170	054-5237655	086441170	רח' סנהדרין 98/37, ב"ש		1110	311642979	בובליק גיאנה	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	לא רלוונטי
הגדרת מונח	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**

שינויים במגרש מסי 110 באזור מגורים א' רח' יריחו 19, שכי ט', ב"ש.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- העברת זכויות בניה מקומה א' לקומת קרקע ללא שינויים בסה"כ שטח המותר לבניה לפי סעיף 62א (א) (9) לחוק התכנון והבניה.
- שינוי קו בנין אחורי במגרש לפי סעיף 62א (א) (4) לחוק התכנון והבניה.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.549
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	50		-1.3	50	%	מגורים א'
	1		ללא שינוי	1	מס' יח"ד	

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

תאי שטח כפופים	תאי שטח	יעוד
	110	מגורים א'
	300	שטח ציבור פתוח
	200	דרך מאושרת

## 4. יעודי קרקע ושימושים

### 4.1 מגורים א'

#### 4.1.1 שימושים

התכליות והשימושים בהתאם לתכניות מסי 10/115/03/5 ו 37/115/03/5.

#### 4.1.2 הוראות

- א. הוראות בינוי
- בהתאם לתכניות מסי 10/115/03/5 ו 37/115/03/5.
  - תותר סגירת מרפסת בחזית האחורית של הבית.
  - תותר בניית גגון מעל כניסה לבית בחזית קדמית.
- ב. עיצוב אדריכלי
- גימור התוספות יהיה מתואם לבית הקיים. חומר גמר של התוספת – טיח וזכוכית.
  - גג התוספת יהיה גג רעפים. וניקוזו יהיה לכיוון המגרש.

### 4.2 דרכים

#### 4.2.1 שימושים

התכליות והשימושים בהתאם לתכניות מסי 10/115/03/5 ו 37/115/03/5.

#### 4.2.2 הוראות

תוואי ורוחב הדרך לפי המסומן בתשריט.



## 5. זכויות והוראות בניה

אחוזי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צמיפות לדונם (יח"ד)	מספר יח"ד	תכנית (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה (%)			גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעד
	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני	מתחת לקומות	מעל לכניסה הקובעת							מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי	שדות <sup>(1)</sup>			
	עפ"י תשריט		1	1	4.50	-	1	57.7	83	83	24	-	9	305	110	מגורים א'

<sup>(1)</sup> שטח שרות כולל: מעל לכניסה הקובעת - מחסן (4 מ"ר), חניה מקורה (15 מ"ר) וממו"ד (8 מ"ר); מתחת לכניסה הקובעת - מרתף.

### 5.1 טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

לפי תכנית מס' 10/115/03/5:

- אחוזי הבניה המקסימליים המותרים כדלקמן:
- עד 40% משטח המגרש אם הבניה היא בקומה אחת.
- עד 50% אם הבניה היא בשתי קומות כשבקומת קרקע תותר בניה מקסימלית של 35%.

לפי תכנית מס' 37/115/03/5:

- סככת רכב פתוחה (גג מחומרים קלים על עמודי פלדה ללא דפנות), במידות מקסימליות 3.0X 5.0 מ"ר וגובה מקסימלי של 2.20 מ', לפי התכנית הסטנדרטית הרצ"ב. קווי הבנין יהיו: קדמי 0.00 בלבד, צדדי 0.00 עם שיפוע הגג כלפי המגרש עליו בנויים, ובהסכמת השכן. הגג יהיה מלוחות אסבסס גלי או לוחות פיברגלס גלי. הסככה לא תחשב באחוזי הבניה המותרים.
- תותר הקמת מחסן בודד מקסימלי של 4 מ"ר על קו בנין צדדי 0 צמוד לסככת החניה וכחלק בלתי נפרד ממנה, וזאת כחתימת השכן הגובל. בקשה להקמת מחסן בנפרד מסככת החניה, תידון ע"י הועדה המקומית לגופו של ענין. המחסן יכול להבנות מחומרים קלים, דוגמת החומרים המשמשים לבנית הסככה וכן מכומרים המשמשים לבנית הבית- בניה גלויה, טיח מותז או אבן וכו'.

**6. הוראות נוספות**

**6.1 תנאים למתן היתר בניה**

- היתרי בניה יוצאו ע"י הועדה המקומית בהתאם להוראות תכנית זאת לאחר אישורה בהתאם לתכניות מס' 10/115/03/5 ו 37/115/03/5.
- היתרי בניה יינתנו לאחר הריסתם בפועל של גדרות המסומנים להריסה בתשריט.

**6.2 הפקעות לצרכי ציבור**

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

**6.3 חניה**

חניה תתוכנן בתחום המגרש ועפ"י תקן חניה בתכנית מתאר באר שבע או עפ"י תקן התקף בעת מתן היתרי בניה.

**7. ביצוע התכנית**

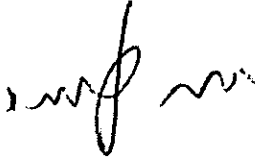

**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלבנטי

**7.2 מימוש התכנית**

תכנית זו תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות ואישורים

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
			001386523	עמיר חנה	מגיש התכנית
	<p>אין לנו הנהגות שקרויות להכניס בתנאי שוו תהיה כתיבתה עם דמיית התכנון המוסמכת. כל זכות היתר לביטול תהיה בלתי איו בה כדי להקנות התכנית כל יום תכנית או להניח בעי צוין אחר בשטח התאים כל מה יצא אגודת המטה נהגת לשלם האם בעל זכות האישור תהיה תכנית זו באה בתוקף הסכמת כל כל זכות ועדיו כל דין. לממן דמי מס' נעשה בה כפי עם נעשה או ייעשה על ידיו המטה. על התכנית או על זכותה אין בתחישתו יתחייב כל זכות כללית בולטת המטה כמסור ו/או אחרת המטרה ללא ספק המטה. דאז על מי שרכש זכו תחישתו ללא ספק המטה. דאז על מי שרכש זכו תחישתו נהגת אם ורק במקרה שבה התנועה. מינהל מקרקעי ישראל מחוז הדרום</p> <p><b>חתימת</b> <b>ראש תחום תכנון</b></p>	ממ"י			בעל עניין בקרקע
	<p>ליפובצקי נטליה אדריכלות מ.ר שדה 104717</p> 		312988298	ליפובצקי נטליה	עורך התכנית

## 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>		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	6.2, 6.1	תשריט

<sup>(1)</sup> עמ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשי"ג-2003.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
	√	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע- זהה	2.2.7	התוכנית
	√	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 וחותמת.	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
	√	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	

**10. תצהירים**

**תצהיר עורך התוכנית**

אני החתום מטה - ליפובצקי נטליה, מס' תעודת זהות 312988298, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית 5/מק/2446 ששמה מגורים במגרש מס' 110 שכ' ט', באר-שבע (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 ידו/בסיוע יועץ  
א. בובליק ג'אנה - מודדת מוסמכת - תכנית מדידה
4. הנני אחראית 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. ש. 104717

חתימת המצהיר

**הצהרת המודד**

מספר התוכנית : 5/מק/2446

(בעת המדידה המקורית)  
הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 01.12.06 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

חתימה	1110 מספר רשיון	בובליק ג'אנה שם המודד המוסמך
-------	--------------------	---------------------------------

**נספח הליכים סטטוטוריים**

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

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 השניה לעניין סביבה חופית	התוספת אינה חלה.		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	התוספת אינה חלה.		

אישור לפי סעיף 109 לחוק		
התוכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה