

עמוד השער של הוראות התוכנית

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

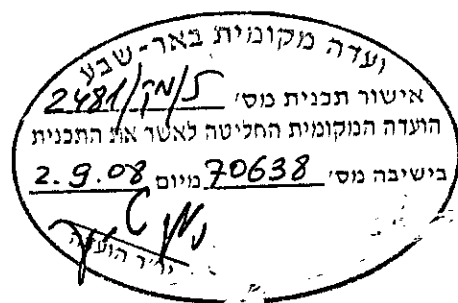
תוכנית מס' 5/מק/2481

מגורים במגרש מס' 92, בשכ' נווה זאב פלח 7

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

אישורים	
מתן תוקף	הפקדה


--	--



## דברי הסבר לתוכנית

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

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית
מספר התוכנית	1.2 שטח התוכנית
שלב	1.3 מהדורות
מספר מהדורה בשלב	1.4 סיווג התוכנית
תאריך עדכון המהדורה	סוג התוכנית
סוג התוכנית	סוג איחוד וחלוקה
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	לפי סעיף בחוק
היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות

מגורים במגרש מס' 92 בשכ' נווה זאב פלח 7  
2481/מק/5  
650 מ"ר  
מילוי תנאים להפקדה  
1  
יוני 2008  
תוכנית מפורטת  
ללא איחוד וחלוקה.

כן •  
לא •  
ועדה מקומית  
62 א(א) (4) (5) (9) תיקון 43 לחוק התכנון והבניה  
תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

**1.5 מקום התוכנית**

מרחב תכנון מקומי	1.5.1 נתונים כלליים
קואורדינטה X	1.5.2 תיאור מקום
קואורדינטה Y	1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית
רשות מקומית התייחסות לתחום הרשות	1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית
יישוב	שכונה
רחוב	מס'
מס' 32	1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38267	מוסדר	חלק	50	68

באר-שבע  
177975  
570790  
שכונת מגורים בנווה זאב פלח 7  
באר-שבע  
חלק מתחום הרשות  
באר-שבע  
נווה זאב פלח 7  
שטינמן  
32

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 כחלקות	
מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
198/במ/5	92

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

**1.7 מסמכי התוכנית**

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מספר קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		יהודה ליכט	יהודה ליכט	יוני 2008	לי"ר	14	לי"ר	מחייב	הוראות התוכנית
		יהודה ליכט	יהודה ליכט	יוני 2008	1	לי"ר	1:250	מחייב	תשריט

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**

<b>1.8.1 מגיש התוכנית</b>										
גוש/ חלקה	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
			054-2434050		אלכסנדר ארגוב 4 ב"ש	לי"ר	לי"ר	025770959	פרימן ערן	לי"ר
										מגיש ויזם התוכנית

<b>1.8.2 יזם במועל: לי"ר</b>									
דוא"ל	מקום / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	מקום / תואר

<b>1.8.3 בעלי עניין בקרקע שאינם מגישי התוכנית</b>									
דוא"ל	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	מקצוע / תואר
	לי"ר	לי"ר	לי"ר	מ.מ.ג	התקווה 4 ב"ש	08-6264224	054-2434050		לי"ר
	לי"ר	פרימן ערן	025770959	לי"ר	אלכסנדר ארגוב 4 ב"ש				לי"ר
									בעלים
									חוכר

<b>1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו</b>									
דוא"ל	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס
lichtarc@bezeqint.net	אדריכל	יהודה ליכט	064404775	36691	לי"ר	צפת 2/24 ב"ש	08-6482022	0544-563900	077-7501215
	מודד מוסמך	לי"ר		לי"ר	מחלקת מדירות	עיריית ב"ש	08-6463651		08-6463932
					עיריית באר שבע				

**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**

הגדלת תכסית, שינוי קו בניין ושינוי הוראות בדבר בינוי

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

1. ניצול של כל הזכויות בניה בקומה אחת ע"י הגדלת תכסית מרבית לפי סעיף 62 א (א) (9).
2. הקטנת קווי בניין, 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
	למימוש	לתכנון מפורט			
				0.65	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' דרך מאושרת	92 100	

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**

<b>4.1 יעוד : מגורים א'</b>	
<b>4.1.1 שימושים</b>	
כל התכליות והשימושים בהתאם לתכנית מסי 5/במ/198	
<b>4.1.2 הוראות:</b>	
א. כל הבניה תהיה בקומה אחת ותותר הגדלת התכסית המרבית מ- 185 מ"ר ל- 235 מ"ר	
ב. תותר שינוי קווי בניה לפי מסומן בתשריט	
ג. גובה מבנה ומסי קומות לפי טבלת זכויות והוראות בניה בסעיף 5.2	
ד. תותר בניית קורות מבטון עם תמיכה המהווה חלק בלתי נפרד מהקונסטרוקציה ועיצוב אדריכלי של הבית בקווי הבניה המסומנים בתשריט.	

### 5.1 טבלת זכויות והוראות בניה מצב מאושר

אזור	מס' מגרש	שטח מגרש מזערי	מס' יחיד למגרש	היקפי בניה מרביים במגרש במ"ר		סה"כ עיקרי שרות + שרות	מס' קומות מירבי	קו בנין		מס' קומות	מס' שטח מיקבץ במ"ר	תכנית שטח מיקבץ במ"ר	סח"כ עיקרי שרות	מטרות עיקריות		מס' יחיד למגרש	שטח מגרש מזערי	מס' מגרש	אזור
				מטרות עיקריות	מטרות שרות			מטח	מטח										
מגורים א' חד-משפחתי	92	450	1	---	200 לבנין	35	2	3	5	185	---	---	310 לבנין בן 2 קומות	מטח לקרקע	---	---	---	---	---

\*\* מותרים 15 מי"ר עבור חניה בקירוי קל, כמפורט בסעיף 15.1.3  
 \*\*\* מותרים 15 מי"ר עבור חניה כמפורט בסעיף 15.1.3  
 \*\*\*\* כולל סככת חניה כמפורט בסעיף 160 מי"ר. התכנית יהיה עד 160 מי"ר. התכנית יהיה 195 מי"ר  
 \*\*\*\*\* שטח עיקרי של מבנה בן קומה אחת יהיה עד 160 מי"ר. התכנית יהיה עד 160 מי"ר. התכנית יהיה 195 מי"ר  
 \*\*\*\*\* תותר העברת 15 מי"ר עבור חניה בקירוי קל. \*\* הנמדד ממפלס של 0.00 של הבית

### 5.2 טבלת זכויות והוראות בניה מצב מוצע

אזור	מס' יחיד	מספר יחידים	צפיפות (יח"ד/קומה אחת)	גובה מבנה בן קומה אחת (מטר)	קו בנין	מספר קומות	מספר מגרש	מספר יחידים	מספר יחידים	תכנית מרבית (מ"ר)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		שטח מגרש	מס' יחיד	מס' שטח	אזור
												מתחת לבנייה	על בנייה				
מגורים א'	92	1	1.91	גג שטוח: 7 גג רעפים: 8	5	1	1	1	1	235	59.16	75	310	524	92	92	מגורים א'

\*\* כולל מעקה  
 \*\*\* מותרים 15 מי"ר עבור חניה בקירוי קל. \*\* הנמדד ממפלס של 0.00 של הבית

**6. הוראות נוספות**

**6.1 תנאים למתן היתר בניה**

היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו ועפ"י תכנית מס' 5/במ/198

**6.2 היטל השבחה**

היתרי הבניה ינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה

**6.3 חניה**

החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה

**6.4 חלוקה ורישום**

חלוקה ורישום יבוצעו לפי סימן ז' לפרק ג' לחוק תכנון ובניה, התשכ"ה 1965.

**6.5 הפקעות לצורכי 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 פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור – יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

**6.6 הנחיות כלליות לתשתית**

כל מערכת התשתית תתואם עם הרשויות המוסמכות. חשמל:

הוראות בינוי ופיתוח רשת הספקת החשמל תהיה עפ"י דרישות חברת החשמל. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי החשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.

סוג קו החשמל	מרחק מחיל חיצוני	מרחק מציר הקו
קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.50 מ'
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6.00 מ'
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)		20.00 מ'
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)		35.00 מ'

אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל, מחוז הדרום. אסור להתקין מתקני דלק או מתקני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלה לאחר קבלת אישור מהגורמים המוסמכים בחברת החשמל וברשויות המוסמכות על פי כל דין.



**7. ביצוע התכנית**

7.1 שלבי ביצוע : ל"ר

7.2 מימוש התוכנית:

ביצוע התכנית יתחיל מיד לאחר אישורה

**8. חתימות**

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
25/6/08		ל"ר	025770959	פרימן ערן	מגיש התכנית ויזם בפועל
				מ.מ.י	בעלי עניין בקרקע
		יהודה ליכט, אדו"כ רישיון מס' 38891	64404775	יהודה ליכט	עורך התכנית

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

## רשימת תיוג

טופס עזר למילוי על ידי עורך התוכנית

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

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
X		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? <sup>(1)</sup>		כללי
X		האם התוכנית גובלת במחוז שכני?		
		אם כן, פרט: _____		
	X	האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		
		אם כן, פרט: _____		
	X	האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
	X	גובה מבנה בן קומה אחת		
X		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		
	X	האם נבדקה התוכנית בדיקה 'פרה-רולית' (מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון)?		רדיוסי מגן
X		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	מספר התוכנית 2481/מק/5		התאמה בין התשריט להוראות התוכנית
	X	שם התוכנית: מגורים מגרש 92, בשכ' נווה זאב פלח 7	1.1	
	X	מחוז: דרום		
	X	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4	

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

	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")?		<b>הוראות התוכנית</b>
	X	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	<b>מסמכי התוכנית</b>
X		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, חניה ותשתיות?		
	X	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.2, 6.1	<b>תשריט התוכנית</b> <sup>(2)</sup>
	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 וחתימת <sup>(3)</sup>	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	<b>איחוד וחלוקה</b> <sup>(4)</sup>
	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	<b>טפסים נוספים</b> <sup>(4)</sup>
	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/2481 ששמה **מגורים במגרש מס' 92, בשכ' נווה זאב פלח 7 (להלן – "התוכנית")**.
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות 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

<b>הצהרת המודד</b>
--------------------

מספר התוכנית: 2481/מק/5

(בעת המדידה המקורית)

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

\_\_\_\_\_  
חתימה

\_\_\_\_\_  
מספר רשיון

\_\_\_\_\_  
שם המודד המוסמך

אפרים פרימן

סדד מוסמך מ.ר. 513

מנהל מחלקת מדידה

עיריית באר-שבע

(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 התכנית לבין תכניות מופקדות			
מספר תכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
	ל"ר		

עדר על התכנית (ל"ר)

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
לא טעונה אישור השר	10-06-2008	