

עמוד השער של הוראות התוכנית

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

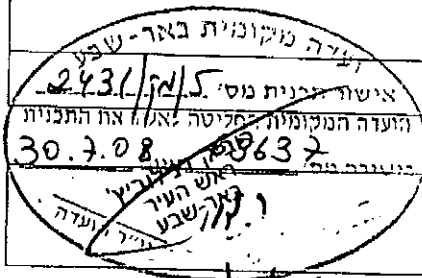
הוראות התוכנית

תוכנית מס' 5/מק/2431

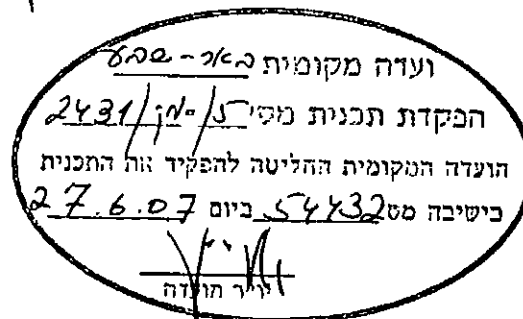
בית מגורים ברח' אורות ישראל 49 שכ' נווה זאב פלח 6

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

אישורים	
הפקדה	מתן תוקף



12/109



ועדה מקומית לתכנון ולבניה באר-שבע	
כניית מס'	
העברה לוועדה המקומית לתכנון ולבניה	
החלטה	
שיבתה מס'	
יום	

דברי הסבר לתכנית

שינוי של קו בניין קדמי והסדר קווי בניין צדדי ואחורי במגרש מס' 3081

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

בית מגורים ברח' אורות ישראל 49 שכ'
נווה זאב פלח 6

2431/מק/5

452.12 מ"ר

מילוי תנאים להפקדה

4

אפריל 2008

תוכנית מפורטת

ללא איחוד וחלוקה.

שם התוכנית

מספר התוכנית

שלב

מספר מהדורה בשלב

תאריך עדכון המהדורה

סוג התוכנית

סוג איחוד וחלוקה

1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית

1.2 שטח התוכנית

1.3 מהדורות

1.4 סיווג התוכנית

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

ועדה מקומית

62 א(א) (4) תיקון 43 לחוק התכנון והבניה

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים
או הרשאות.

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי

קואורדינטה X

קואורדינטה Y

באר-שבע

177350

571675

מגורים צמודי קרקע

באר-שבע

חלק מתחום הרשות

באר-שבע

נווה זאב פלח 6

אורות ישראל

49

רשות מקומית

התייחסות לתחום

הרשות

יישוב

שכונה

רחוב

מס'

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית				
מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38193	מוסדר	חלק מהגוש	40	151

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים		מספר גוש ישן
מספר גוש	ל"ר	ל"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות	
מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
2346/מק/5	3081

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית	ל"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
2346/מק/5	שינוי	התכנית משנה רק מה שמפורט במטרת התכנית. כל	5468	12/12/2005
206/במ/5	כפיפות	יתר הוראות התכנית מאושרת ממשיכות לחול	4814	31/10/1999

1.7 מסמכי התכנית

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

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 עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

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

1.8.1 מגיש התכנית

מגיש התכנית	ל"ר	שלמה בן דוד	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	ל"ר	025595091	שלמה בן דוד	025595091	ל"ר	שם רשות מקומית	אורות ישראל 49 ב"ש		0577-654841		

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	סלפון	סלולרי	פקס	מקום	דוא"ל
ל"ר	ל"ר	025595091	ל"ר	ל"ר	מחוז דרום		0577-654841			
בעל הקרקע	שלמה בן דוד	025595091	ל"ר	ל"ר	אורות ישראל 49 ב"ש					
חוכר	ל"ר									

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שואי, יועץ תנועה וכו'

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	סלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
אדריכל	יהודה ליכט	064404775	38691	ל"ר	רחבת צפת 2/24 ב"ש	08-6482022	0544-563900	077-7501215	lichtarc@bezeqint.net
מודד	בובליק לאה	311642979	1110	ל"ר	סנהדרין 98/37 ב"ש	08-6441170	0545-237655	08-6441170	ribins@mail.ru

1.9 הגדרות בתוכנית

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

מונח	הגדרת מונח
לי"ר	לי"ר

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

שינוי בקווי בניין במגרש 3081

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

שינוי של קו בניין קדמי והסדר קווי בניין צדדי ואחורי לפי סעיף 62 א (א)(4)

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סוג נתון כמותי	מצב מאושר	תוספת למצב המאושר	סה"כ במצב המוצע		הערות
			למימוש	לתכנון מפורט	
שטח התוכנית – דונם	0.452				
מגורים – מספר יח"ד	1	0	1		
מגורים (שטח בניה עיקרי) – %	48.5	0	48.5		

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים א'	3081	לי"ר
דרך מאושרת	100	לי"ר

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/206
4.1.2	הוראות:
	קווי בניה לפי מסומן בתשריט

4.2	יעוד: דרך
4.2.1	שימושים
דרך ציבורית	לפי תכנית 5/במ/206
4.2.2	הוראות
	תוואי הדרכים ורוחבם כמסומן בתשריט

5.1 טבלת זכויות והוראות בניה מצב מאושר לפי תכנית מס' 5/מק/2346

מגורים א'	אזור	מס'	שטח מגרש (מ"ר)	תכנית שטח מדברי (מ"ר) *	קווי בניה במסר **
חד-משפחתיים עם קיר משותף	3081	361	210	לפי מסומן בתשריט	

* כולל 15 מ"ר חניה מקורה בקירוי קל
 ** ציין קו בניין צודי 0.0 למגרש שכן קיר משותף ו- 3 למגרש שכן נגדי

5.2 טבלת זכויות והוראות בניה מצב מוצע

אזורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה בן קומה אחת (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכנית מבנית (מ"ר)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל חתך שטח (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
	ציד-ימני	ציד-שמאלי	קדמי	מותרת לכניסה						מעל לכניסה	הקובעת לכניסה	הקובעת	שטחי בניה				שטחי סה"כ
	כמסומן בתשריט		1	2	גג שטוח: 7 גג רעפים: 8	2.77	1	210	ל"ר	285	75	---	35	175	361	3081	מגורים א' חד-משפחתי עם קיר משותף

* מתוכם 15 מ"ר עבור חניה בקירוי קל ** הנמדד ממפלס פני אבן השפה הגבוהה ביותר בפנינת חזית המגרש

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

כתנאי למתן היתר בניה יקבעו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים, ע"י היחידה הסביבתית. תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתכנית/הדרכים הגובלות בתכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס הוועדה/ פקח התעבורה המחוזי.

6.2 היטל השבחה

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

6.3 חניה

החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. החניה תהיה בתחום המגרש, אילי או תת-קרקעי (למעט חניה תפעולית).

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 הוועדה 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.

מרחק מתיל חיצוני מרחק מציר הקו

סוג קו החשמל

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, מתוז הדרום. אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלא לאחר קבלת אישור מהגורמים המוסמכים בחברת החשמל וברשויות המוסמכות על פי כל דין.

7.1 שלבי ביצוע : ל"ר

7.2 מימוש התוכנית:

ביצוע התכנית יתחיל מיד לאחר אישורה

8. חתימות

[illegible]

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.

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 חודעת הפקדה לגופים ציבוריים?	X	
		אם כן, פרט:		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:	X	
		גובה מבנה בן קומה אחת	X	
		האם נדרשת חודעת 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 2431/מק/5	X	
	1.1	שם התוכנית: בית מגורים ברח' אורות ישראל 49 שכ' נווה זאב פלח 6	X	
		מחוז: דרום	X	
	1.4	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	X	

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

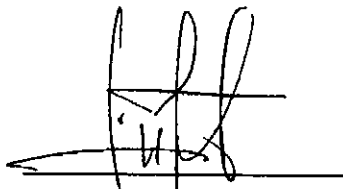
	X	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	1.5	
	X	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	
		חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	8.2	
	X	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי הנוה"ל (או נרשם "לא רלבנטי")?		הוראות התוכנית
	X	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	מסמכי התוכנית
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/ רוטות 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/2431 ששמה בית מגורים ברח' אורות ישראל 49 שכ' נווה זאב פלח 6 (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 שכלווה 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

הצהרת המודד

מספר התוכנית: 2431/מק/5

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 17/07/06 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.


חתימה

בגובה (מטר) לאה
מודד
מ. רשיון 1110

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 סטטוריים

(ל"ר)

עדר 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
טעונה אישור השר		

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