

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 5/מק/2467

מגורים במגרש מס' 4B, שכ' נווה נוי, באר שבע

מחוז דרום

מרחב תכנון מקומי באר שבע

סוג התכנית תכנית מפורטת לפי סעיפים: 62א (א), (4), (5), (6), (9)

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

--	--

--	--

--	--

דברי הסבר לתכנית 5/מק/2467

תכנית זו כוללת מגרש מס' 4B המיועד לאזור מגורים א' חד-משפחתי עם קיר משותף ונמצא ברח' אלמוג 17, שכי נווה נוי, באר-שבע.

התכנית מאפשרת בניית תוספות בחזית קדמית ואחורית בקומת קרקע, סגירת מרפסת בחזית אחורית בקומה א', הגדלת סככת רכב והקמת מצללה בחזית צדדית עד לגבול המגרש.

התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית לפי סעיפים: 62 א (א) (4), (5), (6) ו (9) לחוק התכנון והבניה.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית
מגורים במגרש מס' 4B, שכ' נווה נוי, באר שבע		
2467/מק/5	מספר התוכנית	
413 מ"ר		1.2 שטח התוכנית
מילוי תנאים למתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות
1	מספר מהדורה בשלב	
16.11.08	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 לעניין תכנון תלת מימדי	
ועדה מקומית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיפים בחוק היתרים או הרשאות	
62(א)(4), 62(א)(5), 62(א)(6), 62(א)(9)		
תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.		

1.5 מקום התכנית

	מרחב תכנון מקומי	1.5.1 נתונים כלליים
באר-שבע		
179480	קואורדינטה X	
571020	קואורדינטה Y	
שטח התכנית נמצא בשכ' נווה נוי, רח' אלמוג 17, ב"ש		1.5.2 תאור מקום
באר שבע	רשות מקומית	1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית
חלק מתחום הרשות	התייחסות לתחום הרשות	
באר שבע	ישוב	1.5.4 כתובת שבה חלה התכנית
נווה נוי	שכונה	
אלמוג	רחוב	
17	מספר בית	

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38019	לא מוסדר	חלק מהגוש	לא רלוונטי	לא רלוונטי

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
38019	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר תכנית	מספר מגרש
213/במ/5, 26/134/03/5	4B

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
26/134/03/5	שינוי	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 26/134/03/5 ממשיכות לחול.	י.פ. 5194	12.06.2003
213/במ/5	כפיפות	התכנית כפופה לתכנית 213/במ/5.	י.פ. 4474	5.01.1997

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחילה	סוג המסמך
	הוועדה המקומית	ליפובצקי נטליה	16.11.08		16		מחייב	הוראות התכנית
	הוועדה המקומית	ליפובצקי נטליה	16.11.08	1		1:250	מחייב	תשריט התכנית
	הוועדה המקומית	ליפובצקי נטליה	16.11.08	1		1:250	מנחה	נספח בינוי

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

דוא"ל	מקום	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התכנית
לא רלוונטי	לא רלוונטי	052-2918812	08-6280406	רח' אלמוג 17, שכ' נווה בניש	לא רלוונטי	לא רלוונטי	309255834	סמיונוב אלכסנדר	לא רלוונטי	

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	מקום	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
	08-6264250	לא רלוונטי	08-6264333	רח' התקווה 4, קריית הממשלה ת.ד. 233, בניש	ממי מנהל מקרקעי ישראל	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	
לא רלוונטי	לא רלוונטי	052-2918812	08-6280406	רח' אלמוג 17, שכ' נווה בניש	לא רלוונטי	לא רלוונטי	309255834	סמיונוב אלכסנדר	לא רלוונטי	חוכר

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

דוא"ל	מקום	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	אזרחי
N_liparch@012.net.il	08-6235163	054-4474557	08-6235163	שד' רגר 28, בניו רסקו בניש 38	לא רלוונטי	104717	312988298	ליפובצקי נטליה	אזרחי	
andreyg@br7.org.il	08-6463932		08-6493651	כיכר מרחם בגין 1, בניש				מח' מדידות עיריית בניש	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	הגדרת מונח
לא רלוונטי	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 בסמכות ועדה מקומית במגרש מס' 4B ברח' אלמוג 17, שכי נווה נוי, באר שבע: בדבר בינוי, חלוקת שטחי בניה בתכנית, הגדלת תכסית, שינוי בקווי בנין.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי בדבר בינוי לצורך בניית תוספות בחזית קדמית ואחורית בקומת קרקע, סגירת מרפסת בחזית אחורית בקומה א' והגדלת סככת חניה במגרש מס' 4B המיועד לאזור מגורים א' לפי סעיף 62 א (א) (5) לחוק התכנון והבניה.
- שינוי חלוקת שטחי בניה המותרים למגרש ע"י העברת זכויות בניה למטרות שרות לא מנוצלות ממתחת לקרקע למעל הקרקע ללא שינויים בסה"כ שטח המותר לבניה לצורך הגדלת סככת חניה לפי סעיף 62 א (א) (6) לחוק התכנון והבניה.
- הגדלת תכסית שטח מרבית למגרש לפי סעיף 62 א (א) (9) לחוק התכנון והבניה.
- שינוי בקווי בנין לפי סעיף 62 א (א) (4) לחוק התכנון והבניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.413
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		180	ללא שינוי	180	מ"ר	מגורים א'
		1	ללא שינוי	1	מס' יח"ד	

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים	תאי שטח	יעוד
לא רלוונטי	4B	מגורים א'
לא רלוונטי	100	דרך משולבת

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 מגורים א'

4.1.1 שימושים

כל התכליות והשימושים לפי תכנית מס' 26/134/03/5.

4.1.2 הוראות

- א. הוראות בינוי
- לבית קיים חד-משפחתי בן שתי קומות תותר בניית תוספות בחזית קדמית ואחורית בקומת קרקע וסגירת מרפסת בחזית אחורית בקומה א'. מיקום של התוספות ראה בנספח בינוי.
 - התוספות ייבנו מחומרים קשיחים.
 - גג התוספות יהיה גג בטון שטוח או רעפים בהתאם לבית הקיים וניקוזו יהיה לכיוון המגרש.
 - תותר הגדלת סככת רכב מ- 15 מ"ר ל- 34 מ"ר. מיקום סככת רכב יהיה בחזית המגרש, קווי בנין – 0; 0 מ' קדמי וצדדי. שיפוע הקירוי וניקוזו יהיו לכיוון המגרש או לרחוב.
 - תותר הקמת מצללה בחזית צדדית של הבית עד לגבול המגרש. קו בנין צדדי עבור מצללה - 0.0 מ'.
- ב. עיצוב אדריכלי
- גימור התוספות יהיה מתואם לבית הקיים.
 - התכנית מאפשרת גמישות במיקום וגודל הפתחים. לא תותר פתיחת חלונות לכוון המגרש השכן בקו בנין 0.0 מ'.

4.2 דרך משולבת

4.2.1 שימושים

כל התכליות והשימושים לפי תכנית מס' 26/134/03/5.

5. טבלת זכויות והוראות בניה

אזורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צמיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכנית (מ"ר)	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד			
	צד ימני	צד ימני	מספר קומות	מספר קומות							סה"כ שטחי בניה	מתחת לקובעת	מעל לקובעת				מתחת לקובעת		מעל לקובעת
																	קדמי	אחורי	
מגורים א'	1	2	2	2	9.50	2.96	1	160	80.18	271	41	50	180	338	4B	מגורים א'			

* שטח שירות כולל: מעל לכניסה הקובעת - חניה מקורה (34 מ"ר), מחסן חלק מהבית (8 מ"ר) וממ"ד (8 מ"ר). מתחת לכניסה הקובעת - מרתף.

5.1 טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

אזור	מגרש מס'	שטח מגרש מיינמלי במ"ר	מס' יח"ד למגרש	סה"כ יח"ד	היקפי בניה מירביים (במ"ר) למגרש				מגורים א' חד-משפחתי עם קיר משותף	
					מטרות עיקריות	מטרות שירות	מתחת לקרקע	מעל לקרקע		סה"כ (עיקר+ שירות)
מגורים א'	4B	303	1	1	180	50	41	271	146	מגורים א' חד-משפחתי עם קיר משותף

הערות לטבלה :
אזור מגורים א' חד משפחתי עם קיר משותף
 סה"כ שטחי השרות כוללים חניה מקורה יחידה בשטח של 15 מ"ר, חצר משק מקורה עד 10 מ"ר, מחסן בשטח של 8 מ"ר שיבנה חלק מהבית, ממ"ד עד 8 מ"ר ו- 40 מ"ר מרתף.

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתר בניה

היתרי בניה יוצאו ע"י הועדה המקומית בהתאם להוראות תכנית זאת לאחר אישורה בהתאם לתכנית מס' 26/134/03/5.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי

7.2 מימוש התכנית

תכנית זו תבוצע תוך 7 שנים מיום אישורה.

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

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
✓		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽¹⁾		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

⁽¹⁾ עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"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 וחתימת.	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 החתומה מטה - ליפובצקי נטליה, מס' תעודת זהות 312988298, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תכנית מס' 5/מק/2467 ששמה מגורים במגרש מס' 4B, שכי נווה נון, באר שבע (להלן - "התוכנית").
2. אני בעלת ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעלת הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות מספר רשיון 104717.
3. אני ערכתית את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
4. הנני אחראית להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספח בינוי) ולכל החומר שנלווה לתכנית 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. רשיון 104717

חתימת המצהיר

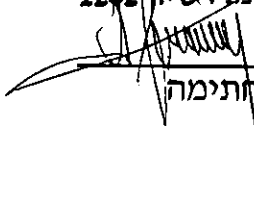
הצהרת המודד

מספר התכנית : 2467/מק/5

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה על ידי בתאריך 20.07.08 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

אנדרי גליקנפריד
מהנדס אזרחי ומודד מוסמך
מ. רשיון 1242


חתימה

1242
מספר רשיון

אנדרי גליקנפריד
שם המודד המוסמך

נספח הליכים סטטוטוריים

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
לי"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 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
לא תעונה אישור		