

עמוד השער של הוראות התוכנית

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 5/מק/2490

מגרש מגורים חד-משפחתי ברחוב חי חביב 21, נאות לון

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

אישורים	
מתן תוקף	הפקדה

--	--

--	--

--	--

--	--

דברי הסבר לתכנית

התכנית מאפשרת:
ניצול של כל זכויות בנייה בקומה אחת ומרתף
שינוי קווי בניין עבור מצללות

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית	מגרש מגורים חד-משפחתי ברחוב חי חביב 21, נאות לון
1.2 שטח התכנית	593 מ"ר
1.3 מהדורות	שלב מילוי תנאים להפקדה
	מספר מהדורה 1
	תאריך עדכון אוגוסט 2008
1.4 סיווג התכנית	תכנית מפורטת
	סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה.
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא
	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ועדה מקומית לפי סעיף 62 א (א) (4)(5)(9)
	היתרים והרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	באר-שבע
	קואורדינטה מערב מזרח - X	177060
	קואורדינטה דרום צפון - Y	573360
1.5.2 תאור מקום	מגורים בשכ' נאות לון	
1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית	רשות מקומית	באר-שבע
	התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית	ישוב	באר-שבע
	שכונה	נאות לון
	רחוב	חי חביב
	מספר בית	21

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38329	מוסדר	חלק	13	67

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש
ל"ר	38329

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתכניות קודמות	
מספר מגרש	מספר תכנית
235	82/במ/5
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית	
ל"ר	
1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות	

1.6.1	יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות
-------	---

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
28-11-1991	3948	התכנית משנה רק מה שמפורט במטרת התכנית. כל יתר הוראות התכנית מאושרת ממשיכות לחול	שינוי וכפיפות	82/במ/5

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מספר קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		יהודה ליכט	אוגוסט 2008	לי"ר	15	לי"ר	מחייב	תקנון
		יהודה ליכט	אוגוסט 2008	1	לי"ר	1:250	מחייב	תשריט

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמימים 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 ויזם בפועל**

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התכנית
		0522-706605		חי חביב 21, בייש	לי"ר	לי"ר	54560610	אוקלן משה ואליזה	לי"ר	
							26949701			

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	חוכר	בעל הקרקע
		0522-706605		חי חביב 21, בייש	לי"ר	לי"ר	54560610	אוקלן משה ואליזה	לי"ר		
				התקווה 4 בייש	מ.מ.י		26949701				

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 רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך
lichtarc%bezeqint.net	077-7501215	0544-563900	08-6482022	רחבת צפת 2/24 בייש	לי"ר	38691	064404775	יהודה ליכט	אדריכל	עורך
stimm@012.net.il	08-6278795		08-6232117	צפצפה 6, עומר	לי"ר	299		אברהם גולדברג	מהנדס	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	ל"ר	הגדרת מונח	ל"ר
------	-----	------------	-----

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 מס' 235 לפי תיקון 43 לחוק התכנון והבניה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- תכליות ושימושים הם לפי תכנית מס' 5/במ/82 למעט המפורט להלן:
1. תוספת בניה בקומת קרקע ע"י העברת זכויות בנייה למטרות עיקריות לא מנוצלות מקומה א' לקומת קרקע לפי סעיף 62 א (א)9
 2. הגדלת סככת רכב ומרתף ע"י העברת שטחים עיקריים מקומה א' לשטחי שרות בקומת קרקע ומרתף לפי סעיף 62 א (א)9
 3. שינוי קווי בניין עבור מצללה והסדרת קווי בניין בהתאם לקיים בשטח לפי סעיף 62 א (א)4
 4. שינוי בהוראות בדבר בינוי לגבי בית בקומה אחת במקום שתי קומות 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			
				0.593	שטח התוכנית – דונם
		1	0	1	מגורים – מספר יח"ד
ל"ר		184	- 17	201	מגורים (שטח בניה עיקרי) – מ"ר

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
ל"ר	ל"ר		
		235	מגורים א'
		1	דרך משולבת

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	יעוד: מגורים א'
4.1.1	שימושים
מגורים	תכליות ושימושים הם לפי תכנית מס' 5/במ/82
4.1.2	הוראות
א.	תותר תוספת בנייה בקומת קרקע לסגירת מרפסת ובניית גגון מעל הכניסה לבית
ב.	תותר בניית סככת רכב בגודל 28 מ"ר
ג.	תותר הגדלת מרתף ללא שינוי של סה"כ המותר לבניה
ד.	תותר בניית מצללות בקווי בניה המסומנים בתשריט

4.2	יעוד: דרך משולבת
4.2.1	שימושים
	תכליות ושימושים לפי תכנית מס' 5/במ/82
4.2.2	הוראות
	תואי ורוחב הדרך לפי מסומן בתשריט

5.1 טבלת זכויות והוראות בניה מצב מאושר

מגרש	יעוד	שטח מגרש מינימלי במ"ר	% בניה	מס' קומות	קווי בנין		הערת מיוחדות לקווי בנין
					אחורי	צדדי	
235	מגורים א'	456	40 ב-2 ק' 35 ב-1 ק'	2	1	5	א) קו 0 בקיר משותף ב) אלא אם כן צויין אחרת בתשריט

5.2 טבלת זכויות והוראות בניה מצב מוצע

מגורים א'	מס' תא שטח (מ"ר)	גודל תא שטח (מ"ר)	שטחי בניה (%)		אחוזי בניה כוללים * (%)	תכנית (%)	מספר יח"ד	צפימות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		יעוד
			מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת							מספר קומות	מעל לכניסה הקובעת	צדדי	שמאלי	
235	503	184	35	40	63.8	42	1	גג שטוח 7 גג משופע 8.5	1	1	1	1	1	1	מגורים א'
		(1) 28	(2) 109	---	321										(1) סכבת רכב (2) כולל ממ"ד

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

היתרי בנייה יינתנו יפ"י תכנית זו ועפ"י תכנית מס' 5/במ/82

6.2 היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.3 חניה

החניה תהיה בתחום המגרש על פי תקן חניה 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 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 מחיל 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, מחוז 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. 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	
20.8.08		ל"ר	54560610 26949701	אוקנין משה ואליזה	מגיש התכנית ויזם בפועל
				מ.מ.י	בעלי עניין בקרקע
		יהודה ליכט רישוי מס' 3869	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? ⁽¹⁾		כללי
X		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
	X	האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		
		אם כן, פרט: _____		
	X	האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר: בינוי		
	X	מבנה בן קומה אחד במקום שתיים		
X		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		
		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 5/מק/2490		התאמה בין התשריט להוראות התוכנית
	X	שם התוכנית: מגרש מגורים חד-משפחתי ברחוב חי חביב 21, נאות לון	1.1	
	X	מחוז: דרום		
	X	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4	

⁽¹⁾ עפ"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, בניוי, 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/2490 ששמה *מגרש מגורים חד-משפחתי ברחוב חי חביב 21, טאות לון (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
רשיון מס' 38691

הצהרת המודד

מספר התוכנית: 178/102/02/5

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 20.6.2008 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

אליהם אלפזן
 מנהל תחנת המדידה

299
 מספר רשיון

אליהם אלפזן
 שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך 20.8.2008 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

אליהם אלפזן
 מנהל תחנת המדידה

× 299
 מספר רשיון

אליהם אלפזן
 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"ד			ל"ד

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	10/08/08	

ערך על התכנית (ל"ד)