

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 5/מק/2436

שינויים במגרש מגורים מס' 138
ברח' התיבונים 4, באר שבע

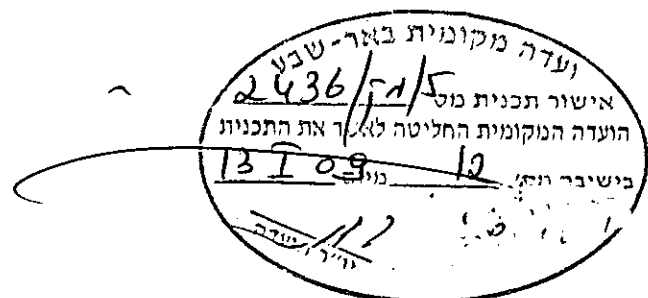
הדרום.

מחוז

מרחב תכנון מקומי באר-שבע

תכנית מפורטת לפי סעיף 62 א (א) (4), (5), (9)

סוג התכנית



מחוז הדרום

תכנית מס' 5 / מק / 2436

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	1.1	שינויים במגרש מגורים מס' 138, ברח' התיבונים 4, באר שבע
שטח התכנית	1.2	0.846 דונם
מהדורות	1.3	שלב הגשה
		מספר מהדורה 2
		תאריך עדכון 07/02/08
סיווג התכנית	1.4	סוג התכנית תכנית מפורטת
		סוג איחוד ללא איחוד וחלוקה.
		מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ועדה מקומית לפי סעיפים 62 א (א) (9) (4) (5)
		אופי התכנית תכנית שניתן מכוחה להוציא היתרים או הרשאות

1.5 מקום התכנית

נתונים כלליים	1.5.1	מרחב תכנון מקומי באר-שבע
		קואורדינטה מערב 573400
		מזרח Y
		קואורדינטה דרום 177350
		צפון X
תאור מקום	1.5.2	שטח התכנית נמצא בשכ' נאות לון, רח' התיבונים 4, ב"ש.
רשויות מקומיות בתכנית	1.5.3	רשות מקומית באר-שבע
		התייחסות לתחום חלק מתחום הרשות הרשות
כתובות שבהן חלה התכנית	1.5.4	ישוב באר שבע
		שכונה נאות לון
		רחוב רח' התיבונים
		מספר בית 4

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38328	מוסדר	חלק מהגוש	29	82,73

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
38328	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר תכנית	מספר מגרש
82/במ/5	138

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

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
82/במ/5	שינוי	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 82/במ/5 ממשיכות לחול.	3948	28/11/1991

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחלה	קני"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התוכנית	מחייב	ל"ר	17	ל"ר	28/08/06	אדרי רמזי זריק	ועדה מקומית	
תשריט התוכנית	מחייב	1:250	ל"ר	1	28/08/06	אדרי רמזי זריק	ועדה מקומית	

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

1.8.1 מגיש התכנית

דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	מספר זיהוי	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התכנית
				התיכונים 4 ב"ש			56013915		עטיה יעקב		

1.8.1.1 יוס בפועל

דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יוס בפועל
				התיכונים 4 ב"ש			56013915	עטיה יעקב	ל"ר	

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
	08-6264250	לא	08-6264333	רח' התקווה 4, קריית הממשלה, ב"ש	ממי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	
				התיכונים 4 ב"ש	ל"ר		56013915	עטיה יעקב	ל"ר	חוכר

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

דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	אדריכל
	6493679	050-8447053	6493679	רח' א. חכים 41 באר שבע	ל"ר		26174	רמזי זריק	אדרי	
	08-6278795		08-6232117	רח' צמפחה 6 עומר	ל"ר		299	אברהם גולדנברג	מודד	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 בקווי בניין, בזכויות בנייה ובהוראות בינוי, במגרש מגורים מס' 138 ברח' התיבונים 4, באר שבע

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א) שינוי בקווי בנין לפי סעיף 62א (א) (4) תיקון 43 לחוק התכנון והבניה.
 ב) העברת זכויות משטח עיקרי לשטח שירות לצורך בניית מחסן והגדלת סככת רכב לפי סעיף 62א (א) (9) תיקון 43 לחוק התכנון ולבניה.
 ג) שינוי בדבר בינוי למיקום מחסן על ידי בניית מחסן נפרד מהבית במקום מחסן כחלק מהבית לפי סעיף 62א (א) (5) תיקון 43 לחוק התכנון ולבניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.846
-------------------------	-------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים א'	מ"ר	212	-10.6	201.4		
	מס' יחיד	1				

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
רשמו הוראה רלבנטית להכפפה.	רשמו הוראה רלבנטית להכפפה.		
		138	מגורים א'
		101	דרך משולבת
לא רלוונטי	לא רלוונטי	100	דרך מאושרת

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

4.1.1 שימושים

מגורים א' – כל התכליות והשימושים על פי תוכנית מס' 5 במ / 82

4.1.2 הוראות

4.1.2.1 הוראות בינוי

- ? תותר בניית מחסן בגודל עד 5 מ"ר נפרד מהבית בקווי בניין צדדי ואחורי 0.0.
- ? תותר בניית סככת רכב בגודל של 21 מ"ר.
- ? תותר בניית מדרגות חוץ בנוסף למדרגות פנימיות המקשרות בין הקומות.
- ? קווי בניין יהיו כמסומן בתשריט.

4.4 דרכים

4.4.1 שימושים

כל התכליות והשימושים על פי תוכנית מס' 5 במ / 82

4.4.2 הוראות

תוואי ורוחב הדרך לפי המסומן בתשריט.

4.3 דרך משולבת

4.3.1 שימושים

כל התכליות והשימושים על פי תוכנית מס' 5 במ / 82

4.3.2 הוראות

5. טבלת זכויות והוראות בניה

מצב קיים :

הערות	קווי בניין		מס' יח"ד למגרש	מס' קומות	סה"כ זכויות בניה	אחוזי בניה	שטח המגרש	יעוד	מס' מגרש
	אחורי	קדמי							
הערות מיוחדות לקווי בניין	5	3 **	1	2	40 % *	40% ב - 2 ק' 35% בק' - 1	528	מגורים א'	138

* - בנוסף לאחוזי הבניה המפורטים בטבלה מותרים: ממ"ד 7.0 מ"ר וסככת רכב מעל התניה 15.0 מ"ר : סה"כ 22.0 מ"ר המהווים 4.15% משטח המגרש המדור.

כמוכן מותר מרתף בגודל 60% מהשטח בקומת קרקע.

** למגרשים פינתיים אין קווי בניין צדדי.

מצב מוצע :

קווי בנין (מטר)			מספר קומות	גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכנית משטח (השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (%)				מס' תא שטח	יעוד					
אחורי	ציד-י-שמאלי	ציד-י-ימני							מספר קומות		מעל לבניסה הקובעת	מתחת לבניסה הקובעת			שטחי בניה סה"כ	מתחת לבניסה הקובעת		מעל לבניסה הקובעת	
									מספר קומות	מספר קומות						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי
עפ"י תשריט			1	2	8.5	1		65.15	21	-	6.15 *	38	530	138	מגורים א'				

* שטח שרות כולל: 2% עבור מחסן חוץ ותוספת לסככת רכב בנוסף ל 4.15% המותרים עבור ממ"ד 7 מ"ר וסככה 15 מ"ר.

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

- א. היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה ועל פי תכנית מס' 5 / במ / 82.
- ב. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הריסת המבנה המסומן להריסה בתשריט.

6.2 היטל השבחה

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

6.3 חניה

החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה ועל פי תוכנית זו לאחר אישורה.

6.4 הנחיות כלליות לתשתית

לי"ר

6.5 פיקוד העורף

תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

6.7 הפקעות לצרכי ציבור

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור, עפ"י בסעיף 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.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי

7.2 מימוש התכנית

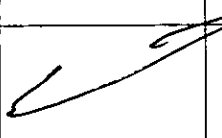
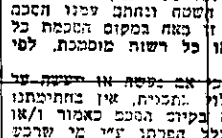
תכנית זו תבוצע מיד לאחר אישור התוכנית.

8. אישורים וחתימות

8.1 אישורים

אישורים להפקדה		
שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית

8.2 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
07-02-08			56013915	עטיה יעקב	מגיש התכנית
07-02-08		אני מתנדבות עקרונית לחפזות, כתנאי שזו תהיה החתימה האחרונה המוסמכת. חתימתו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין פה כדי להקנות כוח ליוזם התכנית או לכל בעל עניין אחר בשטח הרשות כל עוד לא הוקמה השטח ונחתם עכשיו הסכם מג'ם בגינור, ואין חתימתו זו כאת במקום הסמכת כל כ"ל זכות בשטח הגדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי החוק ועפ"י כל דין.	56013915	עטיה יעקב	יזם בפועל (אם רלבנטי)
07-02-08		לכ"י הס' טקס מוגבר בזה כ- יזם הסכם בגין השטח הכלול על התכנית הכרה או הודאה ייתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ז"מ מי שרכש מאג'ם על מין זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכוה אחרת העומדת לנו מכח הסכם, כאמור ועפ"י כל דין שכן חתימתנו ניתנת אך ורק למינהל מקרקעי ישראל מחוז הדרום		מ.מ.י.	בעלי עניין בקרע
07-02-08	זריק רמזי אדריכל מ.ר. 26174	מרכיב תכנון אדריכלות	52500782	רמזי זריק	עורך התכנית

רשימת תיוג – טופס נלווה 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
		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽¹⁾		כללי
		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי 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?		רדיוסי מגן ⁽²⁾
		האם נבדקה התוכנית בדיקה 'פרה-רולית' (מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון)?		
		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		
		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		התאמה בין התשריט להוראות התוכנית
		מספר 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	

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

⁽²⁾ הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
הוראות התוכנית		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?		
מסמכי התוכנית	1.7	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?		
		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי וכו'?		
		אם כן, פרט: _____		
תשריט התוכנית (3)	6.1, 6.2	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת		
	2.2.7	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה		
	2.4.1, 2.4.2	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)		
	2.3.2, 2.3.3	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)		
	4.1	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחתימת ⁽⁴⁾		
	4.3	קיום תשריט מצב מאושר		
	4.4	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית		
		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		
איחוד וחלוקה (5)	1.8	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות		
	פרק 12	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 14	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית		
טפסים נוספים (5)	1.8	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע		

(3) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית".

(4) יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

(5) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה _____ (שם), מספר זהות _____, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' _____ ששמה _____ (להלן – "התוכנית").

2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום _____ מספר רשיון _____.

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

תאריך

הצהרת המודד

מספר התוכנית: 2436 / 1/5

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 23/5/06 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.אברהם יעקב
הנדסה
0866327
חתימה299
מספר רשיוןאברהם יעקב
שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך 13/7/08 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.אברהם יעקב
הנדסה
0866327
חתימה299
מספר רשיוןאברהם יעקב
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 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
לא טענה אישור		אישור התוכנית/דחיית התוכנית