

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 36/169/03/5

שם תוכנית: הסדרת רוחבי דרכים בשכונה ב' באר שבע

לשכת הנדסה ומכירת נדל"ן
 מס' תע"מ: 520000000
 23.02.2009
 יתק"ל

מחוז: דרום
מרחב תכנון מקומי: באר שבע
סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

| מתן תוקף | הפקדה |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| <p> משרד הפנים מחוז דרום חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 36/169/03/5 אישור תכנית מס' הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 11/2/08 לאשר את התכנית מניחל התכנון יו"ר הועדה המחוזית </p> | |
| <p> 36/169/03/5 הודעה על אישור תכנית מס' כורסמה בולקוט הנרסומים מס. 5925 6/4/09 מיום </p> | |
| | |

דברי הסבר לתוכנית

תכנית זו מסדירה את רוחב הדרכים שנקבעו בתכנית 6/169/03/5 על שינוייה. כתוצאה מכך קיימת מערכת דרכים שאיננה עפ"י התבי"ע המאושרת הנ"ל. מטרת תכנית זו הינה הסדרת המצב הקיים וקביעת רוחבי הדרכים לפי הקיים בפועל.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

| 1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית | שם התוכנית | הסדרת רוחבי הדרכים בשכונה ב' באר שבע |
|------------------------------|-------------------------------------------------------|------------------------------------------------|
| | מספר התוכנית | 36/169/03/5 |
| 1.2 שטח התוכנית | | 21.145 דונם |
| 1.3 מהדורות | שלב | מילוי תנאים למתן תוקף |
| | מספר מהדורה בשלב | 1 |
| | תאריך עדכון המהדורה | 27.12.08 |
| 1.4 סיווג התוכנית | סוג התוכנית | תוכנית 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 התוכנית היתרים או הרשאות | ועדה מחוזית |
| | | תוכנית שמכוחה לא ניתן להוציא היתרים או הרשאות. |

יפורסם
ברשומותיפורסם
ברשומות**1.5 מקום התוכנית**

| | | |
|-------------------------------|----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.5.1 נתונים כלליים | מרחב תכנון מקומי | באר שבע |
| | קואורדינטה X | 180000 |
| | קואורדינטה Y | 574000 |
| 1.5.2 תיאור מקום | | שכונה ב' באר שבע בין הרחובות טשרניחובסקי, ביאליק, איינשטיין וחז"ל |
| 1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית | רשות מקומית | באר שבע |
| | התייחסות לתחום הרשות | חלק מתחום הרשות |
| 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית | יישוב | באר שבע |
| | שכונה | ב' |
| | רחובות | רח' צבי גרץ, רח' דובנוב, רח' שלום עליכם, רח' אסף הרופא, רח' פרויד, רח' הכוזרי ורח' רמח"ל |

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|-------------------------|-----------------------|
| 38070 | מוסדר | חלק מהגוש | 80,82,83,84 92,93,95 | 79-76, 81, 99, 104 |

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

| מספר גוש | מספר גוש ישן |
|----------|--------------|
| 38070 | לא רלוונטי |

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

| מספר תוכנית | מספר מגרש/תא שטח |
|-------------|------------------|
| 6/169/03/5 | לא רלוונטי |

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

| |
|------------|
| לא רלוונטי |
|------------|

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

| מספר תכנית מאושרת | סוג יחס | הערה ליחס | מספר ילקוט פרסומים | תאריך |
|-------------------|---------|----------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-----------|
| 6/169/03/5 | שינוי | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות בתכנית מאושרות ממשיכות לחול. | י.פ. 2585 | 6.12.79 |
| 14/169/03/5 | | | י.פ. 3505 | 3.11.87 |
| 15/169/03/5 | | | י.פ. 3678 | 9.7.89 |
| 24/169/03/5 | | | י.פ. 4744 | 26.4.99 |
| 25/169/03/5 | | | י.פ. 5231 | 20.10.03 |
| 2050/מק/5 | | | י.פ. 4924 | 27.9.2000 |

1.7 מסמכי התוכנית

| תאריך האישור | גורם מאשר | עורך המסמך | תאריך עריכת המסמך | מספר גיליונות | מספר עמודים | קני"מ | תחולה | סוג המסמך |
|--------------|-------------|---------------------------------|-------------------|---------------|-------------|--------|-------|-------------------|
| | ועדה מחוזית | שרשבסקי מרש אדריכלים בע"מ | 27.12.08 | | 13 | | מחייב | הוראות התוכנית |
| | | | 27.12.08 | 1 | | 1:1250 | מחייב | תשריט התוכנית |

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 המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים.

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

| 1.8.1 מגיש ויזם התוכנית | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|-------|---------|--------|---------|--------------------------------|-----------|---------------------------|------------|-----------|----------------|--------------|
| גוש / חלקה (י) | דוא"ל | פקס | סלולרי | טלפון | כתובת | מס' תאגיד | שם תאגיד / שם רשות מקומית | מספר רישון | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר |
| | | 6406460 | | 6463650 | ככר מנחם בגין 15 באר שבע 84100 | | עיריית באר שבע | | | | |

| 1.8.2 בעלי עניין בקרקע | | | | | | | | | | |
|------------------------|---------|--------|---------|--------------------------------|-----------|---------------------------|-----------|----------------|--------------|-------|
| דוא"ל | פקס | סלולרי | טלפון | כתובת | מס' תאגיד | שם תאגיד / שם רשות מקומית | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר | בעלים |
| | 6264221 | | 6264219 | רח' התקווה 4 ב"ש | | מנהל מקרקעי ישראל (ר"פ) | | | | |
| | 6406460 | | 6463650 | ככר מנחם בגין 15 באר שבע 84100 | | עיריית באר שבע | | | | |

| 1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו | | | | | | | | | | | |
|-------------------------------------|---------|--------|---------|----------------|-----------|---------------------------|------------|----------------|-----------|--------------|-----------|
| דוא"ל | פקס | סלולרי | טלפון | כתובת | מס' תאגיד | שם תאגיד / שם רשות מקומית | מספר רישון | שם פרטי ומשפחה | מספר זהות | מקצוע / תואר | עורך ראשי |
| | 6209126 | | 6272427 | שד' שור 21 ב"ש | | שרשבסקי מרש אדריכלים בע"מ | 39616 | רמי מרש | 056376833 | | |

1.9 הגדרות בתוכנית

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**

הסדרת רוחבי הדרכים בהתאמה למצב הקיים בפועל עפ"י תכנית מס' 6/169/03/5.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. הסדרת רוחבי הדרכים.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 21.145 דונם

| הערות | סה"כ מוצע בתוכנית | | שינוי (+/-) למצב המאושר | מצב מאושר | ערב | סוג נתון כמותי |
|-------|-------------------|-------|-------------------------|-----------|-----|----------------|
| | מפורט | מתארי | | | | |
| | 0 | | 0 | 0 | מ"ר | דרכים |

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

| יעוד | תאי שטח | תאי שטח כפופים |
|-----------|---------|----------------|
| דרך קיימת | 101-111 | |

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 | שם ייעוד: דרכים |
|-------|--------------------------------|
| 4.1.1 | שימושים |
| א. | רוחב וזכות הדרך כמסומן בתשריט. |

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

| אחורי | ציד-י שמאלי | ציד-י ימני | קווי בנין (מטר) | מספר קומות | | גובה מבנה (מטר) | תכסית (%) משטח הא השטח) | אחוזי בניה כללים (%) | שטחי בניה סה"כ | שטח בניה במ"ר | | שטח לבנייה הקובעת | מרחק לבנייה הקובעת | גודל מגרש/ מזערי (מ"ר) | מס' תא שטח | יעוד |
|-------|----------------|---------------|-----------------|--------------------------|-------------------------|-----------------------|-------------------------------------|-------------------------------|-------------------|---------------|-------|-------------------|-----------------------|---------------------------------|---------------|------|
| | | | | מתחת לבנייה הקובעת | מעל לבנייה הקובעת | | | | | שדות | עיקרי | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | 101-111 | | |

ללא זכויות בניה

דרכים

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתר בניה
היתרי בניה ינתנו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.

6.2 הפקעות לצרכי ציבור
מקרקעין המיועדים לצורכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב') לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965 יופקעו על ידי הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק. לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור – יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

6.3 חלוקה ורישום
חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

בתכנית זו לא נקבעו שלבי ביצוע.

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע התכנית, מיידי.

8. חתימות

| תאריך | חתימה | שם תאגיד / רשות מקומית | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | יוזם ומגיש התוכנית |
|----------|-------|---------------------------|-----------|----------------|--------------------|
| | | עיריית ב"ש | | | |
| | | מנהל פיקוד הנדסה | | | בעלי עניין בקרקע |
| 29/12/08 | | שרשבסקי מרש אדריכלים בע"מ | 056376833 | רמי מרש | עורך התכנית |

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

- יש לסמן ✓ במקום המתאים.
- 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 לתדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות? | | התאמה בין התשריט להוראות התוכנית |
| ✓ | | האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום? | | |
| | ✓ | מספר התוכנית | | התאמה בין התשריט להוראות התוכנית |
| | ✓ | שם התוכנית | 1.1 | |
| | ✓ | מחוז | | התשריט להוראות התוכנית |
| | ✓ | 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) התשי"ג-2003.
 (2) הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

| לא | כן | נושא | סעיף בנוהל | תחום הבדיקה |
|----|----|-----------------------------------------------------------------------------------------|----------------|-------------------------|
| | ✓ | האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (א) 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 וכו'? אם כן, פרט: | | |
| | ✓ | יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת | 2 | תשריט התוכנית (3) |
| | ✓ | קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה | 2.2.7 | |
| | ✓ | קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור) | 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⁾ . | 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 | איחוד וחלוקה (5) |
| ✓ | | קיום טבלת הקצאה ואיזון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או: | פרק 12 | |
| ✓ | | קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה) | | |
| ✓ | | קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית | פרק 14 | טפסים נוספים (5) |
| | ✓ | קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע | 1.8 | |

(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 רמי מרש (שם), מספר זהות 056376833 מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' 36/169/03/5 ששמה הסדרת רוחבי דרכים, שכונה ב' באר שבע (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות מספר רשיון 39616.
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. _____

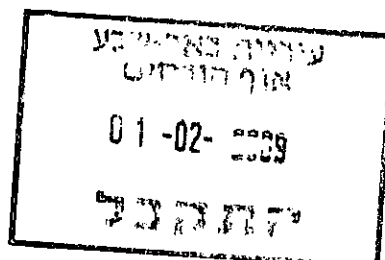
4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.
- כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות 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.

שרשבסקי מרש אדריכלים בע"מ
שד' שז"ר 21 באר-שבע 84894
טל: 08-6270689 פקס: 08-6209126

חתימת המצהיר

29/12/08

תאריך



29/12/2008

עמוד 12 מתוך 13

נספח הליכים סטטוטוריים

| יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות | | | |
|--------------------------------------|---------------------|--------------------|-------|
| מספר תוכנית מופקדת | סטטוס טיפול בתוכנית | מספר ילקוט פרסומים | תאריך |
| | | | |

שימו לב!: טרם אישורה של התוכנית: יש לעדכן את סעיף 1.6 ולכלול בו תוכניות מופקדות שאושרו בינתיים

| 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 |
| טעונה אישור / לא טעונה אישור | | אישור התוכנית/דחיית התוכנית |