

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 5/מק/2501

שם תוכנית: בית מגורים, רח' פנחס לבון 4, באר-שבע.

מחוז: הדרום

מרחב תכנון מקומי: באר-שבע

סוג תוכנית: תכנית מפורטת, לפי סעיף 62 א (א) (4), (5).

אישורים

מתן תוקף	הפקדה

דברי הסבר לתוכנית

בתכנית זו מבקש מגיש התכנית במגרש מסי 238 שינוי קוי בניין צדדי ואחורי, קו בניין קידמי עבור קורות מבטון עם תמיכה המהווים חלק בלתי נפרד מהקונסטרוקציה ועיצוב אדריכלי של המבנה, שינוי עיצוב גגות- בניית גגות שטוחות ושינוי עיצוב גדרות - צורת מעקה מפלדה לכיוון רח' פנחס לבון.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

בית מגורים רח' פנחס לבין 4, באר-שבע.

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

שם התוכנית

2501/מק/5

1.2 שטח התוכנית

670 מ"ר

1.3 מהדורות

שלב

- מילוי תנאים למתן תוקף

מספר מהדורה בשלב 1

תאריך עדכון המהדורה 01/06/09

1.4 סיווג התוכנית

סוג התוכנית

- תוכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

- כן

- ועדה מקומית

לפי סעיף בחוק

62 א(א) סעיף קטן (4), (5)

היתרים או הרשאות

- תכנית שממנה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

סוג איחוד וחלוקה

- ללא איחוד ו/או חלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

- לא

יפורסם
ברשומות

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	באר-שבע
		קואורדינטה X	181800
		קואורדינטה Y	574900
1.5.2	תיאור מקום	באר-שבע, שכי רמות ד', רח' פנחס לבין 4	
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	שכונה רמות ד'
		רחוב	פנחס לבון
		מספר בית	4

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38392	• בהסדר	• חלק מהגוש	ל.ר.	ל.ר.

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
38392	38063

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
5/במ/185, 5/מק/2093	706, 238

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל.ר.

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
5/במ/185, 5/מק/2093	• שינוי וכפיפות	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות בתכנית מסי 5/במ/185 ו- 5/מק/2093 ממשיכות לחול.	4505	20/03/1997
			5052	07/02/2002

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קני"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	מספר עריכת המסמך	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התוכנית	מחייב	ל.ר.	15	ל.ר.	01/06/09	01/06/09	ורח ברזכיס	ועדה מקומית	
תשריט התוכנית	מחייב	1:250	ל.ר.	1	01/06/09	01/06/09	ורח ברזכיס	ועדה מקומית	

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 עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

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

מגיש התוכנית 1.8.1										
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
ל.ר.										

זום בפועל 1.8.2										
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
ל.ר.	מנחם חגית ואילן	028838043	ל.ר.			רח' זאב ולנאי 14/3, ב"ש	0504434432			

בעלי עניין בקרקע 1.8.3										
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלים חוכר	מנהל מקרקעי ישראל	028838043				רח' התקווה 4, ב"ש	086264333			
	מנחם חגית ואילן					רח' זאב ולנאי 14/3, ב"ש	0504434432			

עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו 1.8.4										
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	ורח ברזכיס	309283158	69484			שד' שז"ר 31/701, ב"ש	086490730		086490943	
	ארמנד אזוט		406			מרכז הנב"ב 18, ב"ש	086499959		086497574	

(נא לא לצמצם כאן שורות. הגדרת העמוד במקטע זה היא לרוחב, ומהעמוד הבא היא לאורך. נא למחוק הערה זו לפני הגשה)

1.9 הגדרות בתוכנית

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

מונח	הגדרת מונח
ל.ר.	

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**

התכנית המוצע מאפשרת במגרש 238 בשכ' רמות ד' שינוי קוי בניין, שינוי עיצוב גגות וגדרות.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- שינוי קוי בניין צדדי ואחורי, וקו ביניין קידמי עבור קורות מבטון עם תמיכה המהווים חלק בלתי נפרד מהקונסטרוקציה ועיצוב אדריכלי של המבנה, לפי סעיף 62 א (א) (4) תיקון 43 לחוק התכנון והבניה.
- שינוי עיצוב גגות- בניית גגות שטוחים או רעפים או שילוב ביניהם ושינוי עיצוב גדרות - צורת מעקה מפלדה לכיוון רח' פנחס לבון לפי סעיף 62 א (א) (5).

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

		סה"כ שטח התוכנית – דונם			0.670	
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		200	0	200	שטח בניה עיקרי, מ"ר	מגורים א'
		1	0	1	מספר יח"ד	

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
ל.ר.	ל.ר.	238	מגורים א'
ל.ר.	ל.ר.	706	דרך משולבת

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

שם ייעוד: מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
כל השימושים והתכליות יהיו בהתאם לתכניות מס' 5/במ/185 ו- 5/מק/2093	א.
הוראות	4.1.2
קוי הבניין יהיו לפי המסומן בתשריט	א.
תותר בניית גגות שטוחים או גג רעפים או שילוב ביניהן.	ב.
עיצוב גדרות לכיוון רח' פנחס לבון יהיה עם מעקה מפלדה.	ג.

שם ייעוד: דרך משולבת	4.2
שימושים	4.2.1
כל השימושים והתכליות יהיו בהתאם לתכניות מס' 5/במ/185 ו- 5/מק/2093	ב.
הוראות	4.2.2
ל.ר.	

5. טבלת זכויות והולאות בניה – מצב מוצע

אזורי	ציד-י-שמאלי	ציד-י-ימני	קווי בניה (מטר)		קדמי	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (מ"ר) משטח תא השטח	צמימות (יח"ד) לדונם (נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה מכללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		שטחי בניה מ"ר/אחוזים		גודל מגרש/מזערי/מרב (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
			ציד-י-שמאלי	ציד-י-ימני		מתחת לקובעת	מעל לקובעת						שטחי בניה	סה"כ	שרות	עיקרי			
4.5	2.7	2.7	5	1	3.0-1	2	10.5	185	2.24	1	67	297	60	-	37	200	446	238	מגורים א' חד-משפחתי

6. הוראות נוספות**6.1. תנאים למתן חיתר בנייה.**

היתרי בנייה יונתנו על פי תכנית זו ועל פי תכניות מס' 5/במ/185 ו- 5/מק/2093

6.2. חניה.

החניה תהיה בתחום המגרש על פי תקן חניה של תכנית מתאר ב"ש התקף בעת מתן חיתר הבניה.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
	ל.ר.	

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו יהא 5 שנים מיום אישורה.

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.
שימו לב! רשימה זו אינה גורעת מהוראות החוק ומתקנות התכנון והבניה.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא	
מסמכי התוכנית	1.7	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	V		
		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכו'?	V		
הוראות התוכנית		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?	V		
תשריט התוכנית ⁽¹⁾	6.1, 6.2	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	V		
	2.2.7	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	V		
	2.4.1, 2.4.2	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	V		
	2.3.2, 2.3.3	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	V		
	4.1	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחותמת ⁽²⁾ .	V		
	4.3	קיום תשריט מצב מאושר	V		
	4.4	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית.	V		
		התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)	V		
		הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)	V		
		סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט	V		
		מספר התוכנית			
	התאמה בין התשריט להוראות התוכנית	1.1	שם התוכנית	V	
			מחוז	V	
1.4		סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	V		
1.5		מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	V		
1.8		פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	V		
8.2		חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	V		

⁽¹⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית.

⁽²⁾ יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
V		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽³⁾		כללי
V		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		
V		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?		
V		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		
V		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		
V		• שמירת מקומות קדושים		
V		• בתי קברות		
V		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		
V		קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	1.8	
V		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	
V		קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	
V		קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	טפסים נוספים (4)
V		האם נדרשת התוכנית לנספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות מינהל התכנון או מוסד התכנון? במידה וכן, האם צורף לתוכנית נספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי?		
V		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון ? האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		חומרי חפירה ומילוי (5)
V		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות ? האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		
V		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון ? האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
V		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון ? האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		רדיוסי מגן (6)

⁽³⁾ עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשי"ג-2003, או עפ"י החלטת/הנחיית מוסד התכנון.

⁽⁴⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

⁽⁵⁾ ראה התייחסות לנושא בפרק 10 בנוהל ובהנחיות האגף לתכנון נושאי במינהל התכנון באתר האינטרנט של משרד הפנים.

⁽⁶⁾ הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה ברוכיס ורה (שם), מספר זהות 309283158, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' 2501/מק/5 ששמה בית מגורים, רח' פנחס לבון 4, באר-שבע (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית אדריכלות מספר רשיון 69484.
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.

~~ברוכיס ורה~~
 אדריכלות
 מס' רשיון 69484
 חתימת המצהיר

10.06.09
 תאריך

הצהרת המודד

מספר התוכנית: 2501/מק/5

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 14/8/08 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

[Signature]
חתימה

406
מספר רשיון

אזוט ארמונד
מודד מוסמך רשיון 406
מרכז חנגב 19
שם המודד: אזוט ארמונד

(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 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 המוסד	התכנון	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	<ul style="list-style-type: none"> התוספת חלה. התוספת אינה חלה. 			
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	<ul style="list-style-type: none"> התוספת חלה. התוספת אינה חלה. 			
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	<ul style="list-style-type: none"> התוספת חלה. התוספת אינה חלה. 			

אישור לפי סעיף 109 לחוק		
התוכנית נקבעה	תאריך החלטה	החלטה
טעונה אישור / לא טעונה אישור	אישור התוכנית/דחיית התוכנית	

ערר על התוכנית			
שם ועדת הערר	מספר הערר	החלטת ועדת הערר	תאריך האישור
ועדת ערר מחוזית - לפי סעיף 12 ג' לחוק.			
ועדת משנה לעררים של הוועדה המחוזית.			
ועדת משנה לעררים של המועצה הארצית.			

שימו לב! הוסיפו סעיף זה רק אם הוגש ערר, ומחקו את השורה/ות שאינן רלבנטיות.