

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965
הוראות התכנית
תכנית מס' 5/מק/2482
מגורים במגרש מס' 35, שכ' נאות לון, באר שבע

מחוז דרום

מרחב תכנון מקומי באר שבע

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה

דברי הסבר לתכנית מס' 5/מק/2482

תכנית זו כוללת תא שטח (מגרש) מס' 35, המיועד לאזור מגורים א' ונמצא ברח' ולבר 1, שכי נאות לון, באר-שבע.
התכנית המוצעת מאפשרת:

- העברת זכויות בניה למטרת שרות לא מנוצלות ממעל למפלס הכניסה הקובעת אל מתחת למפלס הכניסה הקובעת.
- העברת זכויות בניה למטרה עיקרית ממעל למפלס הכניסה הקובעת אל מתחת למפלס הכניסה הקובעת.
- הגדלת תכסית קרקע מירבית ;
- שינוי מיקום חניה וכניסה למגרש.
- שינוי הוראות בדבר בינוי ועיצוב אדריכלי לחניה מקורה.
- שינוי קווי בנין.

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

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

מחוז דרום

תכנית מס' 5/מק/2482

1. זיהוי וסיווג התכנית

מגורים במגרש מס' 35, שכ' נאות לון, באר שבע	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית
2482/מק/5	מספר התוכנית	
1.011 ד'		1.2 שטח התוכנית
מילוי תנאים למתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות
1	מספר מהדורה בשלב	
4.5.09	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 (9)		
תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.		

1.5 מקום התכנית

באר-שבע 177580 572450	מרחב תכנון מקומי קואורדינאטות X קואורדינאטות Y	1.5.1 נתונים כלליים
שטח התכנית נמצא בשכ' נאות לון, רח' ולבר, 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
נאות לון ולבר 1	שכונה רחוב מספר בית	

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38402	בהסדר	חלק מהגוש	לא רלוונטי	לא רלוונטי

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
38402	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תכנית	מספר מגרש
120/102/02/5	35

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
120/102/02/5	שינוי	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 120/102/02/5 ממשיכות לחול.	י.פ. 5137	10/12/2002

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	הוועדה המקומית	ליפובצקי נטליה	4.5.09		16		מחייב	הוראות התכנית
	הוועדה המקומית	ליפובצקי נטליה	4.5.09	1		1:250	מחייב	תשריט התכנית
	הוועדה המקומית	ליפובצקי נטליה	4.5.09	1		1:250	מנחה	נספח פיתוח

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	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התכנית
		050-8777477	08-6441442	רח' הרב שלמה עדני 54, ב"ש				27810233	לייבוזץ אריק		

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
	08-6264250		08-6264333	רח' התקווה 4 קריית הממשלה, ב"ש		ממי					
		050-8777477	08-6441442	רח' הרב שלמה עדני 54, ב"ש				27810233	לייבוזץ אריק		חוכר

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	אדריכל
N_liparch@012.net.il	08-6235163	054-4474557	08-6235163	שד' רגר 28, בנין רסקו 38, ב"ש			104717	312988298	ליפובצקי נטליה		
Golden_a@zahav.net.il	08-6278795	050-5266829	086232117	רח' צפופה 6, עומר			299	001116482	אברהם גולדנברג	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
מגורים א'	שטח בניה עד 100%.

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' 35 ברח' ולבר, שכי נאות לון, באר שבע. תעוד זכויות בניה, הגדלת תכנית, שינוי הוראות בדבר בינוי, שינוי קו בנין.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- העברת זכויות בניה למטרת שרות לא מנוצלות ממעל למפלס הכניסה הקובעת אל מתחת למפלס הכניסה הקובעת לפי סעיף 62 א (א) (9) לחוק התכנון והבניה.
- העברת זכויות בניה למטרה עיקרית ממעל למפלס הכניסה הקובעת אל מתחת למפלס הכניסה הקובעת לפי סעיף 62 א (א) (9) לחוק התכנון והבניה.
- הגדלת תכנית קרקע מירבית לפי סעיף 62 א (א) (9) לחוק התכנון והבניה.
- שינוי מיקום חניה וכניסה למגרש לפי סעיף 62 א (א) (5) לחוק התכנון והבניה.
- שינוי הוראות בדבר בינוי ועיצוב אדריכלי לחניה מקורה ועיצוב גדרות לפי סעיף 62 א (א) (5) לחוק התכנון והבניה.
- שינוי קווי בנין לפי סעיף 62 א (א) (4) לחוק התכנון והבניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סה"כ שטח התוכנית - דונם	1.011
-------------------------	-------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים א'	נ"ר	275.2	6.88	268.32		
	מס' יח"ד	1	ללא שינוי	1		

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים א'	35	לא רלוונטי
דרכים	100	לא רלוונטי

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 מגורים א'

4.1.1 שימושים

מגורים - כל התכליות והשימושים יהיו בהתאם לתכנית מס' 120/102/02/5

4.1.2 הוראות

א. הוראות בינוי

- בהתאם לתכנית מס' 120/102/02/5.
- תותר הקמת חניה מקורה כחלק מהבית בחזית קדמית עבור שני מקומות חניה (30 מ"ר). קו בנין קדמי עבורה 0.0 מ'. גובהה הפנימי לא יעלה על 2.20 מ'. שטחה יחשב כשטח שרות.
- תותר בניית בריכת שחיה בחזית צדדית המזרחית של המגרש. קו בנין הצדדי עבורה יהיה 1.0 מ'. ביצוע הבריכה יהיה בתיאום עם בעלי הזכויות במגרשים הגובלים מס' 558A, 558B באופן שיובטח שלא תהיה נזילת מים לכיוונו.
- תותר הקמת ממ"ד במרתף.
- גג של חניה יהיה גג בטון שטוח ועמודים יהיו מבטון. חומר גמר יהיה כל חומר עמיד (חיפוי אבן, קרמיקה, וכו' ...) או שילוב ביניהם בהתאם לבית.
- צורת מסגרות בגדר לפי בחירת המזמין.
- מתקנים הנדסיים בגג יוסתרו.

ב. עיצוב אדריכלי

4.2 דרך משולבת

4.2.1 שימושים

כל התכליות והשימושים יהיו בהתאם לתכנית מס' 120/102/02/5

5. טבלת זכויות והוראות בניה

צווי-שמאלי	צווי-ימני	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות ציפוף (יח"ד לזונם נטו)	מספר יח"ד	תכנית (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (או מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוץ
		קדמי	אחורי	מתחת לקובעת הבנייה	מתחת לקובעת הקובעת						שטחי בניה	שטחי שירות	שטחי עיקרי			
		1	2	1.45	1	42	61.1	39% + 152 מ"ר	114 ⁽¹⁾ מ"ר	38 ⁽¹⁾ מ"ר	39%	688	35	מגורים א'		

⁽¹⁾ שטח שרות כולל: מעל לכניסה הקובעת – חניה מקורה (30.0 מ"ר) ומחסן כחלק מהבית (8 מ"ר); מתחת לכניסה הקובעת – מרתף כולל ממ"ד.

5.1. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

קווי בנין על ותת קרק' כמ"ב	גובה בניה ומס' קומות		תכנית מרבית	סה"כ עיקרי שרות +	היקפי בניה מירביים למגרש במ"ר 1 %		מס' יח"ד למגרש	מגרש שטח מינימלי במ"ר	שם אזור פרט	מגורים א' משפ' חד-
	קומות	גובה במ' (3)			מטרות עיקריות	מטרות שירות				
	+2 מרתף + ע. ג.	9.5 לגג רעפים 8 לגג שטוח	+ 35% 30 מ"ר חניה מקורה	+ 40% 146 מ"ר	מתחת לקרקע (2)	מעל לקרקע (1)	1	468 מ"ר	פרט	מגורים א'

הערות לטבלה :
 1. בשטחי שרות על קרקעיים יחשבו: חניה מקורה (עד 30 מ"ר, ממ"ד 8 מ"ר, מחסן עד 8 מ"ר).
 2. בשטחי שרות תת קרקעיים יחשבו: חניה, ממ"ד מחסנים, חדר כביסה וחדר הסקה.

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתר בניה

היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה. עפ"י תכנית מס' 120/102/02/5

6.2 חניה

חניה תתוכנן בתחום המגרש עפ"י תקן חניה בתכנית מתאר באר שבע או עפ"י תקן חניה ארצי התקף בעת מתן היתרי בניה.

6.3 הפקעות לצרכי ציבור

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 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 רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי

7.2 מימוש התכנית

תכנית זו תבוצע תוך 7 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
09/05/09			27810233	לייבוביץ אריק	מגיש התכנית
	<p>זוהי לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות.</p> <p>חתימתנו הינה לצרכי הכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליום התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא תוקצה השטח ונוהגים עימו הסכם מהאים בנינו, ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל הווה ועשוי כל דין.</p> <p>לממן הסכם מוצהר בזה כי אם נקשה או ייעשה על ידינו הסכם בנין השטח המלוח התכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או תודאה בקיומו הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי ארכש מאתנו על פני זכויות כלשהן, ו/או על כל זכות אחרת המוסמכת לנו ככת הסכם כאמור ועשוי כל דין, שכן החתימה ניתנת אך ורק לצורך סבס התכנית.</p> <p>תאריך: 09.05.09 מחוז הדרום</p> <p><i>יהודה יחיאל</i> מרכז</p>	ממ"י			בעל עניין בקרקע
09/05/09			27810233	לייבוביץ אריק	חוכר
	<p>ליפובצקי נטליה אדריכלות מ.ר. רעיון 104717</p> <p></p>		312988298	ליפובצקי נטליה	עורך התכנית

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

לא	כן	נושא	סעיף בנהל	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")?		
	✓	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנהל מבא"ת?	1.7	מסמכי התוכנית
	✓	האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, חניה ותשתיות?		
	✓	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנהל 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 החתום מטה - ליפובצקי נטליה, מס' תעודת זהות 312988298, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' 5/מק/2482 ששמה מגורים במגרש מס' 35, שכ' נאות לון, באר שבע (להלן - "התוכנית").
2. אני בעלת ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעלת הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות מספר רשיון 104717.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ
א. אברהם גולדנברג - מודד מוסמך - תכנית מדידה
4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית 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 התוכנית:

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 14.06.07 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

אברהם גולדנברג
מהנדס (מ) ד"ר מוסמד
רשיון חתימה
0505266829, *

299
מספר רשיון

אברהם גולדנברג
שם המודד המוסמד

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	