

606/21

לשכת השט"ח המחוזית  
משרד המבנה והתכנון  
02.08.2009

עמוד השער של הוראות התוכנית

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

14.07.2009	הוראות התוכנית
------------	----------------

נתקבל	תוכנית מס' 59/206/03/5
-------	------------------------

מגרש מס' A / 31 שכונה נחל עשן

מחוז	דרום
מרחב תכנון מקומי	באר שבע
סוג תוכנית	מפורטת

אישורים	
מתן תוקף	הפקדה

<p>משרד הפנים מחוז דרום חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 אישור תכנית מס' 59/206/03/5 הועדה המנהלית לתכנון ולבניה: החליטה ביום 20/6/09 לתשר את התכנית מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית</p>	
--	--

<p>הודעה על אישור תכנית מס' 59/206/03/5 כורסמת בילקוט התכנון מס' 5998 מיום 14/9/09</p>	
--	--

--	--

## דברי הסבר לתוכנית

התכנית מאפשרת הגדלת זכויות בניה למטרות עיקריות במגרש מס' 31/A וכן שינוי הבינוי הסטנדרטי.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

1.1 שם התוכנית מגרש מס' A / 31 בשכ' נחל עשן

מס' התכנית 59/206/03/5

1.2 שטח התוכנית 465 מ"ר

1.3 מהדורות שלב

מילוי תנאים למתן תוקף

1 מספר מהדורה

תאריך עדכון 07/01/2009

1.4 סיווג התוכנית סוג התוכנית תוכנית מפורטת

ללא איחוד וחלוקה. סוג איחוד וחלוקה

כן האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

לא האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי

ועדה מחוזית מוסד התכנון המוסמך

להפקיד את התוכנית היתרים או הרשאות

תוכנית שממנה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

**1.5 מקום התוכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי באר-שבע

קואורדינטה X 574975

קואורדינטה Y 177650

1.5.2 תיאור מקום שכונת מגורים א'

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית באר-שבע

התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב

שכונה נווה מנחם

רחוב אבשלום

מספר בית 13

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38173	מוסדר	חלק	46	56

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

## 1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
100215/1 רשום	ל"ר

## 1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
4/75/במ/5 75/במ/5	31/A

## 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל"ר
-----

## 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

## 1.6.1

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
75/במ/5	כפיפות	תכליות ושימושים	3953	12/12/91 ה טבת התשנב
4/75/במ/5	שינוי	זכויות בניה	4241	21/8/94 יד אלול התשנד

**1.7 מסמכי התוכנית**

סוג המסמך	תחולה	קני"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישר
תשריט התוכנית	מחייב	1:250		1	07/01/2009	יהודה ליכט	ועדה מתוזזת	
הוראות התוכנית	מחייב	ל"ר	15	ל"ר	07/01/2009	יהודה ליכט	ועדה מתוזזת	
נספח בניין	מחייב בניין היקף התוספת ומיקור ביחס לבניי המאושר	1:250		1	07/01/2009	יהודה ליכט	ועדה מתוזזת	

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנהלים 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	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	זוא"ל	גוש/ חלקה
מגיש התוכנית	ל"ר	הונג אייליה ולריסה	304526452	ל"ר	שם רשות מקומית	אבשלים 13 ב"ש	08-6432606	052-3932902 052-3032789		זוא"ל	

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע שאינם מנגישי התוכנית**

בעלים	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	זוא"ל
בעלים	ל"ר	ל"ר		התקווה 4 ב"ש	08-6264333	08-6264250			זוא"ל
חוכר	ל"ר	הונג אייליה ולריסה	304526452	אבשלים 13 ב"ש	08-6432606	052-3932902 052-3032789			

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

עורך ראשי <th>מקצוע / תואר</th> <th>שם פרטי ומשפחה</th> <th>מספר זהות</th> <th>שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית</th> <th>כתובת</th> <th>טלפון</th> <th>סלולרי</th> <th>פקס</th> <th>זוא"ל</th>	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	זוא"ל
עורך ראשי	אדריכל	אדריכל	06440477-5	שם רשות מקומית	אפת 2/24 ב"ש	077-7501215	0544-563900	08-6482022	lichtarc@bezeqint.net
מודד	מודד מוסמך	עמי אלקבץ	648	אלקא מרתמסים בע"מ	יהודה הנתונים 4 ב"ש	08-6288027		08-6285860	elka-ld@internet-zahav.net.il

**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
מגורים א'	מגורים עם זכויות בניה עד 100% שטח בניה (כולל)

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 מאפשרת הגדלת זכויות בניה למטרות עיקריות במגרש מס' 31/A ושינוי הבינוי הסטנדרטי

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- תכליות ושימושים הם לפי תכנית התקפה מס' 5/במ/75 ו- 5/במ/4/75 למעט המפורט להלן:
1. הגדלת זכויות הבניה ב- 40 מ"ר שטח עיקרי, שה"כ 170 מ"ר עיקרי
  2. שינוי בינוי סטנדרטי
  3. קביעת הוראות למתן היתרי בניה

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית - דונם	0.465
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	170		+ 40	130	שטח בניה עיקרי מ"ר	מגורים
	1		0	1	מס' יחיד	

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית**

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים א'	046	
דרך מאושרת	001	

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.

<b>4 יעודי קרקע ושימושים</b>
------------------------------

<b>4.1</b>	<b>יעוד: מגורים א'</b>
<b>4.1.1</b>	שימושים
	בתי מגורים עם קיר משותף צמוד קרקע
<b>4.1.2</b>	הוראות
	<p>1. תותר הגדלת שטח עיקרי בקומת קרקע (תכסית מרבית) מ-100 מ"ר ל-105 מ"ר</p> <p>2. תותר הגדלת שטח עיקרי בקומה א' ב-35 מ"ר ע"י שינוי בינוי סטנדרטי עפ"י נספח בינוי</p> <p>3. המחסן בחצר האחורי ייבנה מחומרים קשיחים בקו בניין אחורי וצדדי 0.0 וניקוז הגג לכוון המגרש</p>
<b>4.2</b>	<b>יעוד: דרך</b>
<b>4.2.1</b>	שימושים
	תנועת כלי רכב פרטיים וציבוריים, ועבודות תשתית.
<b>4.2.2</b>	הוראות
	תוואי הדרך וקו בניין לפי מסומן בתשריט





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

היתרי הבניה ינתנו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה

**6.2 היטל השבחה**

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

**6.3 חניה**

החניה תהיה על פי התקן התקף בבאר שבע 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.

סוג קו החשמל מרחק מהיל חיצוני מרחק מציר הקו

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.

**7. ביצוע התכנית**

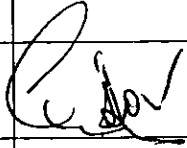
**7.1 שלבי ביצוע :**

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	
			304526452	חזנוב איליה ולריסה	מגיש ויזם התוכנית
				מ.מ.י	בעלי עניין בקרקע
					<p>אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, כחוגי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות. החיבתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקמה השטח ונזתם עמנו הסכם מתאים בגינו, ואין החיבתנו זו כאה במקום הסרמת כי בעל זכות בשטח הגדון ו/או כל ירשה מוטמכת, לשי כל חוזה ועפ"י כל דין.</p> <p>למשן הפר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או יעשה עני ירינו הסכם בגין השטח הנ"ל, אנו מתחיימתנו על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פני זכויות כלשהן ב"ס"ה ו/או על כל זכויות אחרת הפוגמת לנו מכה הסכם כאמור ועפ"י כל דין שכן החיבתנו יצתה אך ורק מנקודת מבט תכנונית. בניגוד לנקודתו ישראלי תחילת הדרישה</p> <p>15.7.2009</p> <p>מלכות</p> <p>החברה ליכט, אדרתל</p> <p>רישיון מס' 38691</p>
			06440477-5	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? <sup>(1)</sup>		כללי
X		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
X		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		
		אם כן, פרט: _____		
	X	<b>האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:</b> בינוי סטנדרטי		
X		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		
X		• שמירת מקומות קדושים		
X		• בתי קברות		
X		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		
	X	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?		
		מספר התוכנית 59/206/03/5		התאמה בין התשריט להוראות התוכנית
	X	שם התוכנית: מגרש מס' 31 A בשכ' נחל עשן	1.1	

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

	X	מחוז		
	X	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4	
	X	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	
	X	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי הנוה"ל (או נרשם "לא רלבנטי")?		<b>הוראות התוכנית</b>
	X	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	<b>מסמכי התוכנית</b>
	X	האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, חניה ותשתיות: <b>בינוי</b>		
	X	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.2, 6.1	<b>תשריט התוכנית</b> (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 <sup>(3)</sup>	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)		
	X	סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט		
	X	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	1.8	<b>איחוד וחלוקה</b> (4)
	X	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	<b>טפסים נוספים</b> (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' 59/206/03/5 ששמה מגרש מס' A 31 בשכ' נחל עשן (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכל, מספר רשיון 38691.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:

**שם היועץ תחום מומחיותו והכשנושאים בתוכנית שנערכו על ידו/בסיוע יועץ**

א.

---

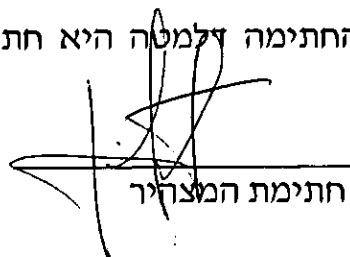
ב.

---

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: 59/206/03/5

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 12.05.08 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

אלקא מוהרסיס (עמי ויעקב) בע"מ  
51-243715-7 ח.פ.ח.  
08-6288000 טל.מז  
חתימה

645  
מספר רשיון

9/10/08  
שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך 12.08.08 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

אלקא מוהרסיס (עמי ויעקב) בע"מ  
51-243715-7 ח.פ.ח.  
08-6288000 טל.מז  
חתימה

645  
מספר רשיון

9/10/08  
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

ערר על התכנית (ל"ר)

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
טעונה אישור השר		

יחס בין התכנית לבין תכניות מופקדות			
מספר תכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
			ל"ר