

6006153

תכנית מס' 5/מק/2483

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965
הוראות התכנית
תכנית מס' 5/מק/2483
מגורים במגרש מס' 270/2, שכ' דרום, באר שבע

מחוז **דרום**
 מרחב תכנון מקומי **באר שבע**
 סוג התכנית **תכנית מפורטת**
 לפי סעיף 62א (א) (4)

אישורים

מתן תוקף	הפקדה

דברי הסבר לתכנית 5/מק/2483

תכנית זו כוללת מגרש מס' 270/2 המיועד לאזור מגורים א' ברח' הגדודים 20, שכ' דרום, באר שבע.
במגרש קיים בית מגורים חד-משפחתי עם קיר משותף. התכנית המוצעת מאפשרת שינוי בקווי בניין בהתאם לבנייה הקיימת בפועל.
התכנית הינה בסמכות וועדה מקומית לפי סעיף 62 א (א) (4) לחוק התכנון והבניה.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מגורים במגרש מס' 270/2, שכי' דרום, באר שבע	1.1 שם התכנית
מספר תוכנית	2483/מק/5
שטח התכנית	0.439 ד'
1.3 מהדורות	שלב
מספר מהדורה	מילוי תנאים למתן תוקף
תאריך עדכון	1
1.4 סיווג התכנית	13.7.09
סוג התכנית	תכנית מפורטת
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי	לא
סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית לפי סעיף	ועדה מקומית
היתרים או הרשאות	62א (א) (4)
היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	באר-שבע
	קואורדינאטות X	179140
	קואורדינאטות Y	571670
1.5.2 תאור מקום	שטח התכנית נמצא בשכי' דרום, רח' הגדודים 20, באר שבע	
1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית	רשות מקומית	באר שבע
1.5.4 כתובת שבה חלה התכנית	התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
	ישוב	באר שבע
	שכונה	דרום
	רחוב	הגדודים
	מספר בית	20

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38199	מוסדר	חלק מהגוש	58	-

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
38388	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תכנית	מספר מגרש
6/116/03/5	270/2

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
6/116/03/5	שינוי	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 6/116/03/5 ממשיכות לחול.	י.פ. 4128	29/07/1993

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	הוועדה המקומית	ליפובצקי נטליה	13.7.09		16		מחייב	הוראות התכנית
	הוועדה המקומית	ליפובצקי נטליה	13.7.09	1		1:250	מחייב	תשריטת התכנית

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

מגיש התכנית	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
		דה-פז רינה	71322416			רח' הגדודים 20, שכ' דרום, ב"ש	08-6237156			

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

בעלים	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
				מנהל מקרקעי ישראל		רח' התקווה 4, קריית הממשלה, ב"ש	086264333		08-6264250	
חוכר		דה-פז רינה	71322416			רח' הגדודים 20, שכ' דרום, ב"ש	08-6237156			

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מודד	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
אדריכל	אדריכל	ליפובצקי נטליה	312988298	104717			שד' רגר 28, בנין רסקו 38, ב"ש	08-6235163	054-4474557	08-6235163	N_liparch@012.net.il
מודד	מודד מוסמך	משה שטרית	0079973251	455			רח' הנשיאים 153, ב"ש	08-6492994		08-6496677	strmm@012.net.il

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

שינוי קווי בניין במגרש מגורים מסי 270/2 לפי בנייה הקיימת בפועל.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי קו בניין קדמי במגרש מגורים לפי סעיף 62א (א) (4) לחוק התכנון והבניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.439
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	210		ללא שינוי	210	מ"ר	מגורים א'
	1		ללא שינוי	1	מסי יחיד	

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים	תאי שטח	יעוד
לא רלוונטי	270/2	מגורים א'
	100	דרך

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 מגורים א'

4.1.1 שימושים

כל התכליות והשימושים יהיו בהתאם לתכנית מפורטת 6/116/03/5.

4.1.2 הוראות

קו הבנין יהיה כמסומן בתשריט.

4.2 דרכים

4.2.1 שימושים

כל התכליות והשימושים יהיו בהתאם לתכנית מפורטת 6/116/03/5.

4.2.2 הוראות

בהתאם לתכנית מפורטת 6/116/03/5.

5. טבלת זכויות והוראות בניה

קווי בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכסית (% משטח תא השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה (%)				גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
צידו- שמאלי	צידו- ימני	אחורי	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת							מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת				
												שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
כמסומן בתשריט				-	2	9.0	3.09	1	50	75	75	-	-	10 ^{III}	65	323	270/2	מגורים א'

^{III} שטח שרות כולל: מחסן (8 מ"ר) וסככת רכב (15 מ"ר).

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתר בניה

- היתרי בניה יוצאו ע"י הועדה המקומית בהתאם להוראות תכנית זאת לאחר אישורה ובכפוף להוראות של תכנית מפורטת מס' 6/116/03/5.
- היתרי בניה יינתנו לאחר הריסתה בפועל של בניה המסומנת להריסה בתשריט.

6.2 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.

6.3 חניה

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

7. ביצוע התכנית

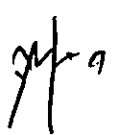
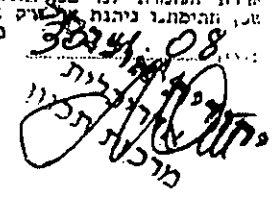

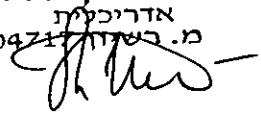
7.1 שלבי ביצוע

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	
			71322416	דה-פז רינה	מגיש התכנית
	<p>אני, לי, המגישת בקשת התכנית, כמנאי סיו חתם כי ייתכן שרשויות התכנון המוסמכות, החייבות הינה לפרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח המוגדר כל עוד לא הוקמה השטח ונתחם סמוך הסביבה בנינו, ואין החיימתנו זו באה במקום הסמכתנו כי כל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לסיכום והחלטתו ופיקוד כל דין.</p> <p>לפיכך, ואם טעם מוצגת בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם בגין השטח הנ"ל, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או הודאה במיזם הסכם כאמור ו/או אי שיתוף על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש את השטח על סיו זכויות כלשהו בשטח ו/או יזם כל זכויות העומדת לנו סמך זמנים כאמור ועפ"י כל דין אנו החיימתנו ניהול פיקוד מנהל מקרקעי ישראל.</p> <p>מנהל מקרקעי ישראל </p>	ממ"י			בעל עניין בקרקע
			71322416	דה-פז רינה	חוכר
	<p>ליפובצקי נטליה אדריכלות מ. רשדון 104717 </p>		312988298	ליפובצקי נטליה	עורך התכנית

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

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 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")?		הוראות התוכנית
	✓	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	מסמכי התוכנית
✓		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, חניה ותשתיות?		
	✓	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.2, 6.1	תשריט

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

לא	כן	נושא	סעיף בנהל	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 וחותמת.	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	איחוד וחלוקה
	√	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	
	√	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	טפסים נוספים

10. תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתומה מטה - ליפובצקי נטליה, מס' תעודת זהות 312988298, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' 5/מק/2483 ששמה מגורים במגרש מס' 270/2, שכ' דרום, 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. משה שטרית - מודד מוסמך - תכנית מדידה
4. הנני אחראית 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. השלם 104717

חתימת המצהיר

הצהרת המודד

מספר התכנית : 2483/מק/5

(בעת המדידה המקורית)
הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי
בתאריך 12.11.07 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

מפני מדודות ועתי במקדמות
ל 55
מ.ר.ר. חסני

חתימה

455
מספר רשיון

משה שטרית
שם המודד המוסמך

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