

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965
הוראות התכנית
תכנית מס' 5/מק/2489
מגורים במגרש מס' 89, שכ' רמות ד', באר שבע

דרום

מחוז

מרחב תכנון מקומי באר שבע

תכנית מפורטת

סוג התכנית

לפי סעיפים: 62 א) (4), 62 א) (5) ו 62 א) (9)

אישורים

מתן תוקף	הפקדה

דברי הסבר לתכנית מס' 5/מק/2489

תכנית זו כוללת תא שטח (מגרש) מס' 89, המיועד לאזור מגורים א' ונמצא ברח' יריב אהרון 3, שכ' רמות ד', באר-שבע. במגרש קיים בית מגורים חד-קומתי עם מרתף. התכנית המוצעת מאפשרת:

- העברת זכויות בניה למטרות שרות ממעל המפלס הכניסה הקובעת אל מתחת למפלס הכניסה הקובעת.
- הקמת חניה מקורה מתחת למפלס הכניסה הקובעת.
- שינויים בצורה וחיפוי גג.
- שינויים בגובה ועצוב גדר הפונה לרחוב (שינוי חזית אופינית ופרטי גידור של נספח פיתוח לתכנית 5/במ/185).
- הגדלת תכסית קרקע מירבית.
- שינוי מיקום חניה וכניסה למגרש.
- שינוי קווי בנין לבריכת שחיה.

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.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התוכנית	מגורים במגרש מס' 89, שכי רמות ד', באר שבע
1.2 שטח התכנית	מספר התוכנית	2489/מק/5
1.3 מהדורות	שלב	0.871 ד'
1.4 סיווג התכנית	מספר מהדורה	מילוי תנאים למתן תוקף 1
	תאריך עדכון	27.7.09
	סוג התכנית	תכנית מפורטת
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית לפי סעיפים	כן ועדה מקומית 62 א (א) (4), 62 א (א) (5) ו 62 א (א) (9)
	היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.
	סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
	האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי	לא

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	באר-שבע
	קואורדינאטה X	182040
	קואורדינאטה Y	575040
1.5.2 תאור מקום	שטח התכנית נמצא בשכי רמות ד', רח' יריב אהרון 3, ב"ש	
1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית	רשות מקומית	באר שבע
	התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
1.5.4 כתובת שבה חלה התכנית	ישוב	באר שבע
	שכונה	רמות ד'
	רחוב	יריב אהרון
	מספר בית	3

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38390	בהסדר	חלק מהגוש		

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
38390	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש	מספר תכנית
89	5/במ/185, 5/מק/2093

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
5/במ/185	שינוי	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 5/במ/185 ממשיכות לחול.	י.פ. 4505	20.03.1997
5/מק/2093	שינוי	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 5/מק/2093 ממשיכות לחול.	י.פ. 5052	07.02.2002

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	27.7.09		16		מחייב	הוראות התכנית
	הוועדה המקומית	ליפובצקי נטליה	27.7.09	1		1:250	מחייב	תשריט התכנית
	הוועדה המקומית	ליפובצקי נטליה	27.7.09	1		1:100	מנחה	נספח גדר

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	שם האגיד/שם רשות מקומית	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התכנית
		050-5103833		רח' יריב אהרון 3, בשבי רמות ד', בניש	מקומית	אוחיון אבשלום	056084908	056084908			

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' האגיד	שם האגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
	08-6264250		08-6264333	רח' התקווה 4, קריית הממשלה, בניש		ממי				
		050-5103833		רח' יריב אהרון 3, בשבי רמות ד', בניש			056084908	אוחיון אבשלום		חוכר

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' האגיד	שם האגיד/שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	אדריכל
N_liparch@012.net.il	08-6235163	054-4474557	08-6235163	שדי רגז 28, בנין רסקו בניש 38			104717	312988298	ליפובצקי נטליה		
medidot_negev@walla.co.il	08-6441170	054-5237655	08-6441170	רח' סנהדרין 98/37, בניש			1100	311642979	בובליק גאנה	מודד מסמך	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'	מגורים עם 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' 89 ברח' יריב אהרון 3, שכי' רמות ד', באר שבע: העברת זכויות למטרות שרות אל מתחת לקרקע, הגדלת תכסית, שינוי בקווי בניין, שינוי הוראות בדבר בינוי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- העברת זכויות בניה למטרות שרות ממעל המפלס הכניסה הקובעת אל מתחת למפלס הכניסה הקובעת לפי סעיף 62א (א) (9) לחוק התכנון והבניה.
- שינוי הוראות בדבר בינוי ועיצוב אדריכלי כולל הנחיות להקמת מוסך ביתי, שינוי הנחיות לצורה וחיפוי גגות, שינויים בגובה ועצוב גדר הפונה לרחוב לפי סעיף 62א (א) (5) לחוק התכנון והבניה.
- הגדלת תכסית קרקע מירבית לפי סעיף 62א (א) (9) לחוק התכנון והבניה.
- שינוי קווי בנין לבריכת שחיה לפי סעיף 62א (א) (4) לחוק התכנון והבניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סה"כ שטח התוכנית - דונם	0.871
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	250		ללא שינוי	250	מ"ר	מגורים א'
	1		ללא שינוי	1	מס' יח"ד	

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים	תאי שטח	יעוד
לא רלוונטי	89	מגורים א'
לא רלוונטי	100	זרכים

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 מגורים א'

4.1.1 שימושים

מגורים

4.1.2 הוראות

- א. הוראות בינוי
- בהתאם לתכניות מס' 5/במ/185 ו 5/מק/2093.
 - תותר הקמת חניה מקורה (מוסך ביתי) מתחת למפלס הכניסה הקובעת בגודל 30 מ"ר בחזית דרום-מערבית. גובהה הפנימי לא יעלה על 2.20 מ'. שטחה יחשב כשטח שרות.
 - תותר בניית בריכת שחיה בחזית אחורית של המגרש. קווי בנין מסומנים בתשריט. ביצוע הבריכה יהיה בתיאום עם בעל הזכויות במגרש הגובל באופן שיובטח שלא תהיה נזילת מים לכיוונו.
 - תותר הקמת ממ"ד מתחת למפלס הכניסה הקובעת.
 - גג יהיה גג בטון שטוח או רעפים, או שילוב ביניהם.
 - יותר שינוי מיקום כניסה למגרש לפי מסומן בנספח פיתוח.
- ב. עיצוב אדריכלי
- מתקנים הנדסיים בגג יוסתרו.
 - צורת מסגרות בגדר לפי בחירת המזמין.

4.2 דרך משולבת

4.2.1 שימושים

כל התכליות והשימושים יהיו בהתאם לתכניות מס' 5/במ/185 ו 5/מק/2093

4.2.2 הוראות

כל ההוראות יהיו בהתאם לתכניות מס' 5/במ/185 ו 5/מק/2093

5. טבלת זכויות והוראות בניה

צדדי-שמאלי	צדדי-ימני	קווי בנין (מטר)		קדמי	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד ליונס נטו)	מספר יח"ד משטח תכנית (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		שטח מגרש (מ"ר)	גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
		מתחת לקובעת	מעל לקובעת		מתחת לקובעת	מעל לקובעת										
כמסומן בתשריט																
		1	2	10.5	לא רלוונטי	1	250	46.83	347	97 ^ו	-	250	741	89	מגורים א'	

^ו שטח שרות כולל: מוסך ביתי (30.0 מ"ר), ממנייד (עד 8 מ"ר) ומרתף.

5.1 טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מאושר

תכנית מירבית במ"ר **	גובה מירבי	מספר קומות מירבי	קווי בנין			מספר קומות מירבי	היקפי בניה מירביים למגרש במ"ר				שטח מגרש במ"ר (מעזרי)	מס' מגרש	אזור	
			צד'	אח'	קד'		סה"כ	למטרות שרות	למטרות עיקריות					מס' יח"ד מרבי במגרש
									מתחת לקרקע	מעל הקרקע				
237	10.5	+2 מרתף	3	5	5	347	60	37+	-	250	1	600	89	מגורים א' חד-משפחתי בודד

* שטחי השירות העל-קרקעיים מיועדים למרחב מוגן ולחניה מקורה.
 ** תכנית - השלבת האופקית של השטח המקורה, כוללת חניה מקורה, אך לא כוללת פטיו ופרגולה.

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתר בניה

היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה ועל"פ תכניות מס' 5/במ/185 ו 5/מק/2093

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.

7. ביצוע התכנית


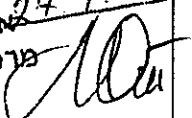

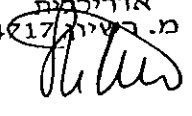
7.1 שלבי ביצוע

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	
			56084908	אוחיון אבשלום	מגיש התכנית
	<p>אין כל התנגדות לקרינת להכנית בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות.</p> <p>החתימה הינה לארכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליום התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקמה השטח ונזוהם עמנו הסכם מתאים בניגו, ואין החתימה זו כהה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חוקי ועפ"י כל דין.</p> <p>לקפו הסכ ספק מוצטר בזה כי אם נעשה או יעשה על ידנו הסכם בגין השטח הנלוו להכנית, ו/או יחיד על זכותו או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או מאתנו על שיו זכויות כלשהן בשטח הנדון על כל זכות אחרת העומדת לנו, קצת הסכם יעשה ו/או על כל זכות שכן החתימה ניתנה בהודאה מלאה לבעל הזכות.</p> <p>מדינת ישראל מאדריכס מרכות תכנון</p> <p>27.7.09</p> 	ממ"י		בעל	בעלי עניין בקרקע
			56084908	אוחיון אבשלום	חוכר
	<p>ליפובצקי נטליה אדריכס מ.ר ש"ת 104617</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, גדר, חניה ותשתיות?		
	✓	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל 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 תתומים 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/2489 ששמה מגורים במגרש מס' 89, שכי רמות ד', 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. בובליק ג'אנה - מודדת מוסמכת – תכנית מדידה
4. הנני אחראית להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שכלווה 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: 2489/מק/5

(בעת המדידה המקורית)
הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 10.09.07 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

משרד המבחן
מדידת אדמה
1110
04-01-07

חתימה

1110
מספר רשיון

בובליק ג'אנה
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
לא טעונה אישור	14.01.2009	