

# חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

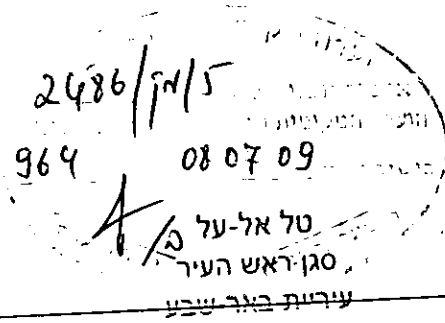
**הוראות התוכנית**

תוכנית מס' 5/מק/2486

מגורים במגרשים 408, 409  
שכונת נווה זאב, פלח 7, באר-שבע.

מחוז: דרום  
מרחב תכנון מקומי: באר-שבע  
סוג תוכנית: תכנית מפורטת לפי סעיף 62 א (א), (4), (5), (9).

## אישורים

מתן תוקף	הפקדה
	

**דברי הסבר לתוכנית**

התוכנית מתירה אפשרות לבניית בתים בני קומה אחת וקוטגיים חד-משפחתיים עם קיר משותף במגרשים 408, 409, שינוי חלוקת שטחי הבנייה ע"י העברת שטחי שירות ממתחת לפני הקרקע אל מעל הקרקע, שינוי קוי בנין והגדלת תכסית קרקע.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטוטוריים.

# 1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם  
ברשומות

מגורים במגרשים 409,408. שכונת נווה זאב, פלח 7,  
באר-שבע.

1.1 שם התוכנית  
ומספר התוכנית

מספר התוכנית 2486/מק/5

1.2 שטח התוכנית

6,436 מ"ר

1.3 מהדורות

שלב

- מילוי תנאים למתן תוקף

מספר מהדורה בשלב 1

תאריך עדכון המהדורה 27/04/09

1.4 סיווג התוכנית

סוג התוכנית

- תוכנית מפורטת

- כן

- ועדה מקומית

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

לפי סעיף בחוק

62 א(א) סעיף קטן (4), (5), (9)

- תוכנית שממנה ניתן להוציא היתרים או  
הרשאות.

- ללא איחוד וחלוקה.

היתרים או הרשאות

סוג איחוד  
וחלוקה

- לא

האם כוללת הוראות  
לענין תכנון תלת מימדי

יפורסם  
ברשומות

**1.5 מקום התוכנית**

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	באר-שבע
		קואורדינטה X	177350
		קואורדינטה Y	570700
1.5.2	תיאור מקום	שכונת נווה זאב, פלח 7 – בבאר שבע	
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	שכונת נווה זאב, פלח 7
		רחוב	חוחית
		מספר בית	41, 25

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38266	• מוסדר	• חלק מהגוש	153, 152, 151	154

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
38266	ל.ר.

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
198/במ/5	409, 408

**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
198/במ/5	• שינוי וכפיפות	תוכנית זו משנה רק המפורט בתוכנית זו ובכל יתר הוראות בתוכנית מסי 5/במ/198 ממשיכות לחול.	4942	10/12/2000

**1.7 מסמכי התוכנית**

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמדים	קני"מ	תחלה	סוג המסמך
	וועדה מקומית	ורח ברוכיס	24/11/08	7.ל	14	7.ל	מחייב	חוזרות התוכנית
	וועדה מקומית	ורח ברוכיס	24/11/08	1	7.ל	1:500	מחייב	תשריט התוכנית
	וועדה מקומית	ורח ברוכיס	24/11/08	1	7.ל	1:250	מחייב לגבי מרווחים בין המבנים	נספח בינוי מנחה

**כל מסמכי התוכנית מהווים חלק 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 החוזרות על התשריטים.**

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

**1.8.1 מגיש התוכנית**

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	ר"ח הדסה 90, באר-שבע	סלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלקה(ים)
	ירם אוזן	058434101		האחים אוזן, חברה לבניה ופיתוח בע"מ				08-6474444		08-6444560		

**1.8.2 זום בפועל - ל"ר**

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	סלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	סלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	בעל	חוכר
			מנהל מקרקעי ישראל		ר"ח התקווה 4, באר-שבע	08-6264333		08-6264250			
		058434101	האחים אוזן, חברה לבניה ופיתוח בע"מ		ר"ח הדסה 90, באר-שבע	08-6474444		08-6444560			

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	סלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	סלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	
			69484			שד' שו"ר 1701, ב"ש	08-64490730		08-6490943													
		309283158	406			מרכז הנגב, 18. ב"ש	08-64499959		08-6497574													
		67728584																				

**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**

התוכנית מתירה אפשרות לבניית קוטג'ים בודדים וקוטג'ים חד-משפחתיים עם קיר משותף במגרשים 408 ו-409, שינוי קוי בנין, העברת שטחי שירות ממתחת לפני הקרקע אל מעל הקרקע והגדלת תכסית שטח.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

1. שינוי של הוראות בדבר בינוי לגבי טיפוס הבניינים כדלקמן: אפשרות לבניית קוטג'ים בודדים וחד-משפחתיים עם קיר משותף במקום קוטג'ים טוריים, לפי סעיף 62 א (א) (5) לפי תיקון 43 לחוק התכנון והבניה.
2. הגדלת תכסית מרביית מ-1,080 מ"ר ל-1,300 מ"ר בכל מגרש, ללא שינוי בסה"כ השטח המותר לבנייה, לפי סעיף 62 א (א) (9) תיקון 43 לחוק התכנון והבניה.
3. שינוי בקווי בנין כמסומן בתשריט, לפי סעיף 62 א (א) (4) תיקון 43 לחוק התכנון והבניה.
4. העברת שטחי שירות ממתחת לפני הקרקע אל מעל הקרקע, לפי סעיף 62 א (א) (9) תיקון 43 לחוק התכנון והבניה, לצורך הגדלת מרחים מוגנים עד גודל תיקני.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם 6.436

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	2,560		0	2,560	מ"ר	מגורים
	16		0	16	מס' יח"ד	

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

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים א'	409,408	ל.ר
דרך משולבת	903	ל.ר
שביל	744	ל.ר

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**

<b>4.1 מגורים א'</b>	
<b>4.1.1 שימושים</b>	
א. כל השימושים יהיו בהתאם לתכנית מס' 5/במ/198.	
<b>4.1.2 הוראות</b>	
א. תותר בניית בתי מגורים קוטגים בודדים וחד-משפחתיים עם קיר משותף	
ב. תותר לבניית קורות מבטון עם תמיכה המהווים חלק בילתי נפרד מהקונסטרוקציה קוי בנין יהיו כמסומן בתשריט.	
ג. לא יותר בניית מחסן נפרד מהבית, בשטח המגרשים. המחסנים יבנו כחלק בלתי נפרד מהמבנה העיקרי בקוי בניין המותרים ומחומרי הגמר של הבניין	

<b>4.2 דרך משולבת</b>	
<b>4.2.1 שימושים</b>	
א. כל השימושים יהיו בהתאם לתכנית מס' 5/במ/198.	
<b>4.2.2 הוראות</b>	
א. כל ההוראות יהיו בהתאם לתכנית מס' 5/במ/198.	

<b>4.3 שביל</b>	
<b>4.3.1 שימושים</b>	
א. כל השימושים יהיו בהתאם לתכנית מס' 5/במ/198.	
<b>4.3.2 הוראות</b>	
א. כל ההוראות יהיו בהתאם לתכנית מס' 5/במ/198.	





## 6. הוראות נוספות

6.1. תנאים למתן היתר בנייה:  
היתרי בנייה יונתנו על פי תכנית זו ועל פי תכנית מס' 5/במ/198.

6.2. חניה:  
החניה תהיה בתחום המגרשים ולפי תקן החניה של תכנית מתאר באר-שבע התקף בעת מתן היתר הבניה. מידות החניה עפ"י התכנית הראשית התקפה.

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 הקשות המקומית ויירשמו על שם המיועדים לצרכים כאמור - יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

## 7. ביצוע התוכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מס' שלב	תאור שלב
ד.ל.	התנייה

### 7.2 מימוש התוכנית

תכנית זו תבוצע תוך 5 שנים מיום אישורה

## 8. חתימות

מגיש התוכנית	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד / רשות מקומית	חתימה	תאריך
מגיש התוכנית					
יזם בפועל (אם רלבנטי)					
בעלי עניין בקרקע					
עורך התכנית	ארה כמוב'ס	0309283158	ארה כמוב'ס		27.04.09

## רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

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

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

<sup>(2)</sup> 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? <sup>(3)</sup>		כללי
V		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		
V		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?		
		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	איחוד וחלוקה (4)
V		קיום טבלת הקצאה ואיזון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או:	פרק 12	
V		קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)		
	V	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים (4)
V		קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	
V		האם נדרשת התוכנית לנספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות מינהל התכנון או מוסד התכנון? במידה וכן, האם צורך לתוכנית נספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי?		חומרי חפירה ומילוי (5)
		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ("Pre-Ruling") מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון? האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		רדיוסי מגן (6)
V		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות? האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		

(3) עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשי"ג-2003, או עפ"י החלטות/הנחיות 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' 5/מק/2486 ששמה מגורים במגרשים 408, 409 שכונת נווה זאב, פלח 7, באר-שבע. (להלן - "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום 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

27.04.09

27/04/2009

עמוד 12 מתוך 14



## 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 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 החלטה	החלטה
לא טעונה אישור	05/04/09	אישור התוכנית

ערר על התוכנית לר.			
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.