

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
הוראות התכנית
תכנית מס' 5/מק/2498
מגורים במגרש מס' 59, רח' ברזאני 9, שכ' רמות, באר שבע

מחוז דרום
מרחב תכנון מקומי באר שבע

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה

דברי הסבר לתכנית 5/מק/2498

תכנית זו כוללת תא שטח (מגרש) מס' 59, המיועד לאזור מגורים א' ונמצא ברח' ברזאני 9 שכי רמות, באר-שבע. במגרש קיים בית מגורים חד-משפחתי בעל תוספת סטנדרטית לפי תכניות מס' 5/במ/34 ו 10/162/03/5. התכנית המוצעת מאפשרת בניית במגרש הנ"ל תוספת לא סטנדרטית (סגירת פטיו בקומת קרקע) ושינוי מיקום מחסן. התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית לפי סעיפים 62 א (א) (4) ו (5) לחוק התכנון והבניה.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מגורים במגרש מס' 59, רח' ברזאני 9, שכ' רמות,
באר שבע

**1.1 שם התכנית
ומספר התכנית**

מספר התוכנית 2498/מק/5

0.958 ד'

1.2 שטח התכנית

מילוי תנאים למתן תוקף

1.3 מהדורות

מספר מהדורה 1

תאריך עדכון 19.10.09

סוג התכנית תכנית מפורטת

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית לפי סעיפים 62 א (א) (4) ו- (5) כן ועדה מקומית

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

מרחב תכנון מקומי קואורדינאטות X קואורדינאטות Y באר-שבע 182320 575340

1.5.1 נתונים כלליים

שטח התכנית נמצא בשכ' רמות - רח' ברזאני 9 ב"ש,

1.5.2 תאור מקום

רשות מקומית באר שבע

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית

התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

ישוב באר שבע

1.5.4 כתובת שבה חלה התכנית

שכונה רחוב מספר בית רמות ברזאני 9

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
גוש כ.ב. 6	בהסדר	חלק מהגוש		

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
גוש כ.ב. 6	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תכנית	מספר מגרש
5/10/162/03/5, 5/במ/34/5	59

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/34/5	שינוי וכפיפו	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 5/במ/34/5 ממשיכות לחול.	4322	26/07/1995
5/10/162/03/5	שינוי וכפיפות	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 10/162/03/5 ממשיכות לחול.	5355	30/12/2004

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	19.10.09		16		מחייב	הוראות התכנית
	הוועדה המקומית	ליפובצקי נטליה	19.10.09	1		1:250	מחייב	תשריט התכנית
	הוועדה המקומית	ליפובצקי נטליה	19.10.09	1		1:250	מנחה	נספח בינוי

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 מניש התכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם האגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מניש התכנית
		054-5450969		רח' ברוזאני 9, בשכ' רמות, בניש	מקומית	67909598	פנחס אוחנה		

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם האגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעל חוכר
	08-6264250		08-6264333	רח' התקווה 4, קריית הממשלה, בניש	ממי				
		054-5450969		רח' ברוזאני 9, בשכ' רמות, בניש		67909598	פנחס אוחנה		

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' האגיד	שם האגיד/שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	אדריכל	מועד
N_liparch@012.net.il	08-6235163	054-4474557	08-6235163	שד' רגר 28, בנין רסקו 38, בניש			104717	312988298	ליפובצקי נטליה			
Golden_a@zahav.net.il	08-6278795	050-5266829	086232117	רח' צפפה 6, עומר			299	001116482	אברהם גולדברג	מוסמך		

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 הוראות בינוי ושינוי קו בניין במגרש מס' 59 ברח' ברזאני 9, שכ' רמות, באר שבע.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי בקווי בניין עבור מחסן לפי סעיף 62א (א) (4) לחוק התכנון ולבניה.
- שינוי בינוי סטנדרטי בקומת קרקע וקומה א' ושינוי מיקום מחסן לפי סעיף 62א (א) (5) לחוק התכנון ולבניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סה"כ שטח התוכנית - דונם		0.958			
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית	
				מפורט	מתארי
מגורים א'	מ"ר	235.35	ללא שינוי	235.35	
	מס' יח"ד	1	ללא שינוי	1	

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים א'	59	לא רלוונטי
דרך מאושרת	100	לא רלוונטי

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 מגורים א'

4.1.1 שימושים

כל התכליות והשימושים יהיו בהתאם לתכניות מס' 10/162/03/5 ומס' 5/במ/5/34.

4.1.2 הוראות

א. הוראות בניוי

לבית קיים חד-משפחתי תותר:

- שינוי בתוספת סטנדרטית בקומה א';
- סגירת פטיו בקומת קרקע;
- הקמת מחסן חצר בפינת המגרש במקום המסומן בתשריט ובקווי בניין צדיים 0.0 מ', בשטח מרבי של 8.0 מ"ר. גובה פנימי של מחסן לא יעלה על 2.20 מ'. לא יותרו פתחים לכיוון השכן ושיפוע הגג וניקוזו יהיו לכיוון המגרש (תא שטח 59).

כל השינויים במסגרת זכויות הבנייה המותרות.

ב. עיצוב אדריכלי

- חומר גמר של המחסן יהיה בהתאם לבית, הגג יהיה גג רעפים או בטון שטוח.

4.2 דרך מאושרת

4.2.1 שימושים

כל התכליות והשימושים יהיו בהתאם לתכניות מס' 5/במ/5/34 ו 10/162/03/5.

5. טבלת זכויות והוראות בניה

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צמימות (ח"ד) לדונם (נטו)	מספר יח"ד	תכנית מירבית (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (%)			שטחי לבניסה הקובעת		גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צידו- שמאלי	צידו- ימני	קדמי	צדדית						מתחת לבניסה הקובעת	מתחת לבניסה הקובעת	שטחי בניה סה"כ	שרות	עיקרי			
			1	2	7.20	1.86	1	45	83	21 ^(א)	-	17 ^(א)	45	537	59	מגורים א'	
עפ"י תשריט																	

^(א) שטח שרות מעל לבניסה הקובעת כולל: מקלט (8 מ"ר), מחסן (8 מ"ר), חניה מקורה (15 מ"ר).

^(ב) שטח שרות מתחת לבניסה הקובעת כולל: מרתף.

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתר בניה

היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה ועפ"י תכנית מס' 10/162/03/5 ו-5/במ/5/34.

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

7. ביצוע התכנית

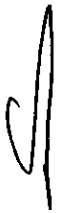
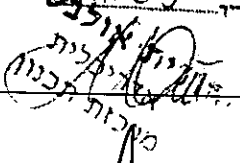

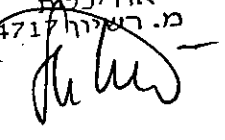
7.1 שלבי ביצוע

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	
			67909598	פנחס אוחנה	מגיש התכנית
	<p>היו לנו ההגדרות שקרונית לתכנית, כתגובת שונו תחיה כ. ואכתה עם רשויות התכנון והוסמכות. החתימתנו הינה לצרכי התכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוכחה הסמכה ונחתם עמנו הסכם המאגים בגינו, ואין החתימתנו זו באת במקום הסמכה כל בעל זכות כשטח הגיוון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חוקה ועסיי כל דין.</p> <p>למען הסר ספק מתצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם בגין השטח המלול בתכנית, או בחתימתנו על התכנית הברת או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ייהוד על נכותנו לבטלו בגלל הפרתו ציי מי שרכש מאתנו על פיו זכויות בלשונה כשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו טכח הסכם כאמור ועסיי כל דין. אכן החתימתנו ניתנת אך ורק כקודמת מבט הכנונית. ליגול מקרקעי ישראל</p> <p>תאריך: 8.1.09 </p>	ממ"י		בעל עניין בקרקע	
			67909598	פנחס אוחנה	חוכר
	<p>ליפובצקי נטליה אדריכלית מ. ראשון 104717 </p>		312988298	ליפובצקי נטליה	עורך התכנית

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

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
<input checked="" type="checkbox"/>		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽¹⁾		כללי
<input checked="" type="checkbox"/>		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
<input checked="" type="checkbox"/>		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
<input checked="" type="checkbox"/>		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		
<input checked="" type="checkbox"/>		• שמירת מקומות קדושים		
<input checked="" type="checkbox"/>		• בתי קברות		
<input checked="" type="checkbox"/>		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		
<input checked="" type="checkbox"/>		האם נבדקה התוכנית בדיקה 'פרה-רולית' (מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון)?		רדיוסי מגן
<input checked="" type="checkbox"/>		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
<input checked="" type="checkbox"/>		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		
<input checked="" type="checkbox"/>		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		
	<input checked="" type="checkbox"/>	מספר התוכנית		התאמה בין התשריט להוראות התוכנית
	<input checked="" type="checkbox"/>	שם התוכנית	1.1	
	<input checked="" type="checkbox"/>	מחוז		
	<input checked="" type="checkbox"/>	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4	
	<input checked="" type="checkbox"/>	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	1.5	
	<input checked="" type="checkbox"/>	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	
	<input checked="" type="checkbox"/>	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	8.2	
	<input checked="" type="checkbox"/>	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי הנוה"ל (או נרשם "לא רלבנטי")?		הוראות התוכנית
	<input checked="" type="checkbox"/>	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	מסמכי התוכנית
	<input checked="" type="checkbox"/>	האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, חניה ותשתיות?		
	<input checked="" type="checkbox"/>	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 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	
	√	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים
	√	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	

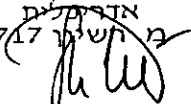
10. תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

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

1. אני ערכתי את תוכנית מס' 5/מק/2498 ששמה מגורים במגרש מס' 59, רח' ברזאני 9, שכ' רמות, 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 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. רשיון 104717


חתימת המצהיר

הצהרת המודד

מספר התוכנית : 2498/מק/5

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 31.05.05 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

אברהם גולדנברג
מחנך ומודד מוסמך
רשיון 299-
0505266829, א

299
מספר רשיון

אברהם גולדנברג
שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך 10.12.08 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

אברהם גולדנברג
מחנך ומודד מוסמך
רשיון 299-
0505266829, א

299
מספר רשיון

אברהם גולדנברג
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 החלטה	החלטה