

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 5/מק/2414

מגורים במגרש מס' 32B שכ' נווה מנחם, באר שבע

מחוז דרום

מרחב תכנון מקומי באר שבע

סוג התכנית תכנית מפורטת

לפי סעיף 62א (א) (9), 62א (א) (5) ו 62א (א) (4)

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

--	--

--	--

--	--

מחוז דרום

תכנית מס' 5/מק/2414

1. זיהוי וסיווג התכנית

מגורים במגרש מס' 32B שכי נווה מנחם, באר שבע	שם התכנית	1.1
0.317 ד'	שטח התכנית	1.2
מילוי תנאים להפקדה	שלב	1.3
1	מספר מהדורה	
01/10/07	תאריך עדכון	
תכנית מפורטת	סוג התכנית	1.4
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
ועדה מקומית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית לפי סעיפים	
62 א' (א) (4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (9)	היתרים או הרשאות	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.		

1.5 מקום התכנית

באר שבע	מרחב תכנון מקומי	נתונים כלליים	1.5.1
177630	קואורדינטה X		
575030	קואורדינטה Y		
שטח התכנית נמצא בשכי נווה מנחם, בצומת רחובות אביטל ופנינה, ב"ש.	תאור מקום		1.5.2
באר שבע	רשות מקומית	רשויות מקומיות בתכנית	1.5.3
חלק מתחום הרשות	התייחסות לתחום הרשות		
באר שבע	ישוב	כתובות שבהן חלה התכנית	1.5.4
נווה מנחם	שכונה		
אביטל	רחוב		
9	מספר בית		

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38173	מוסדר	חלק מהגוש	35	57, 61

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
38173	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תכנית	מספר מגרש
4/75/במ/5, 3/75/במ/5, 75/במ/5	32B

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
75/במ/5	שינוי וכפיפות	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 75/במ/5 ממשיכות לחול.	י.פ. 3953	12.12.1991
3/75/במ/5	שינוי וכפיפות	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 3/75/במ/5 ממשיכות לחול.	י.פ. 4239	11.08.1994
4/75/במ/5	שינוי וכפיפות	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 4/75/במ/5 ממשיכות לחול.	י.פ. 4241	21.08.1994

1.7 מסמכי התכנית

תאריך תאריך תאריך	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
תאריך תאריך תאריך	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
האישור	הוועדה המקומית	ליפובצקי נטליה	01/10/07		16	1:250	מחייב	הוראות התכנית
	הוועדה המקומית	ליפובצקי נטליה	01/10/07	1		1:250	מחייב	תשריט התכנית
	הוועדה המקומית	ליפובצקי נטליה	01/10/07	1		1:250	מנחה ומחייב לעניין היקף התוספות ומיקומן ביחס לבנייני הקיים	נספח בניין

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלילמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנוחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשלטים.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מניש התכנית

דוא"ל	מס' מקצות / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס
		קריכלי מיכאל	314035403		רשות אביטל 9, ב"ש		רח' אביטל 9, ב"ש	08-6437807		

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	מס' מקצות / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס
		קריכלי מיכאל	314035403		רשות אביטל 9, ב"ש		רח' אביטל 9, ב"ש	08-6437807		
					רשות אביטל 4, קריית הממשלה, ב"ש		רח' התקווה 4, קריית הממשלה, ב"ש	08-6264333		08-6264250

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לזכות מרדד שמאי, יועץ תנועה וכד'

דוא"ל	מס' מקצות / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס
		מרדד מוסמד	311642979	1110	רשות אביטל 9, ב"ש		רח' סנהדרין 98/37 ב"ש	08-6441170	054-5237655	08-6441170
					רשות אביטל 9, ב"ש		שד' רג' 28, בנין רסקו 38, ב"ש	08-6235163	054-4474557	08-6235163
					רשות אביטל 9, ב"ש		רח' סנהדרין 98/37 ב"ש	08-6441170	054-5237655	08-6441170

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	לא רלוונטי
הגדרת מונח	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

שינויים בקו בניין, בהוראות בדבר בינוי והעברת זכויות בנייה מקומה א' לקומת קרקע.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- העברת זכויות בנייה מקומה א' לקומת קרקע ללא שינוי בסה"כ השטח הכולל המותר לבנייה לצורך ניצול של כל הזכויות בקומה אחת לפי סעיף 62א (א) (9) לחוק התכנון והבניה.
- שינוי הוראות התכנית בדבר בינוי לבניית כל התוספות בקומה אחת לפי סעיף 62א (א) (5) לחוק התכנון והבניה.
- שינוי קו בניין קדמי מ- 5.00 ל- 3.00 מ' עבור סככת הצללה לפי סעיף 62א (א) (4) לחוק התכנון והבניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סה"כ שטח התוכנית - דונם 0.317

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאוסר	מצב מאוסר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	130		0	130	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	32B	מגורים א'
לא רלוונטי	100	דרך

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 מגורים א'

4.1.1 שימושים

כל התכליות והשימושים יהיו בהתאם לתכליות מסי 5/במ/75, 5/במ/375, 5/במ/475

4.1.2 הוראות

- א. הוראות בינוי
- לבית קיים חד-משפחתי בן קומה אחת עם קיר משותף תותר הוספת בנייה בקומת קרקע בחזיתות צדדית ואחורית. שטח של כל התוספות יחשב כשטח עיקרי. מיקומן של כל התוספות ראה נספח בינוי.
 - תותר בניית סככת רעפים בחזית קדמית של הבית.
- ב. עיצוב אדריכלי
- גימור התוספות יהיה מתואם לבית הקיים ובמידה ויהיה חיפוי יחופה הבית כולו. חומר גמר של תוספות – טיח או כל חומר עמיד (חיפוי אבן, קרמיקה, וכו'...) או שילוב ביניהם. התכנית מאפשרת גמישות במיקום וגודל הפתחים.
 - הגג יהיה גג רעפים עם שיפוע וניקוז לכיוון המגרש (תא שטח). גובה מירבי למבנה עם גג רעפים לא יעלה על 6.50 מ' וימדד מגובה מפלס הכניסה הקובעת של המבנה הקיים.

4.2 דרך

4.2.1 שימושים

כל התכליות והשימושים יהיו בהתאם לתכליות מסי 5/במ/75, 5/במ/375, 5/במ/475

4.2.2 הוראות

תואי ורוחב הדרך לפי המסומן בתשריט.

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 מסי 5/במ/75, 5/במ/3/75, 5/במ/4/75

6.2 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.

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

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
כללי		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽¹⁾		✓
		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	✓	
		• כתי קברות	✓	
		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?	✓	
רדיוסי מגן		האם נבדקה התוכנית בדיקה 'פרה-רולית' (מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון)?	✓	
		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?	✓	
		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?	✓	
		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?	✓	
התאמה בין התשריט להוראות התוכנית		מספר התוכנית	✓	
	1.1	שם התוכנית	✓	
		מחוז	✓	
	1.4	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	✓	
	1.5	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	✓	
	1.8	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	✓	
	8.2	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	✓	
הוראות התוכנית		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי הנוה"ל (או נרשם "לא רלבנטי")?	✓	
מסמכי התוכנית	1.7	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	✓	
		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, חניה ותשתיות?	✓	
תשריט	6.1, 6.2	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	✓	

⁽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 מזידה 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 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 החתום מטה - ליפובצקי נטליה, מסי תעודת זהות 312988298, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מסי 5/מק/2414 ששמה מגורים במגרש מסי B32 בשכי נווה מנחם, 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 לאה (זינה) - מודדת מוסמכת - תכנית מדידה
4. הנני אחראי 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.
6. 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
רשיון מספר 104717

חתימת המצהיר

הצהרת המודד

מספר התוכנית: 5/מק/2414

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 02.02.06 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

בובליק ג'אנה (למנה)
מוודת מועמדת מ"ר. 1110
טל' 0545237655
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