

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 5/מק/2515

מגורים במגרש מס' 109A
רח' שמואל רודנסקי 41, שכ' נווה מנחם, באר שבע

מחוז	דרום
מרחב תכנון מקומי	באר שבע
סוג התכנית	תכנית מפורטת
	לפי סעיפים: 62א (א), 62א (ב), 62א (ג) ו 62א (ד) (4)

אישורים

מתן תוקף	הפקדה

דברי הסבר לתכנית מס' 5/מק/2515

תכנית זו כוללת מגרש מס' 109A המיועד לאזור מגורים א' ונמצא ברח' שמואל רודנסקי, ב"ש. במגרש קיים בית מגורים חד-משפחתי עם קיר משותף בעל תוספת סטנדרטית לפי תכנית מס' 5/במ/2/72. התכנית המוצעת מאפשרת:

- תוספת בניה בקומת קרקע בחזית אחורית וצדדית וסגירת פטיו.
 - בניית סככת הצללה בחזית קדמית.
- התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית לפי סעיפים 62 א (א), (4), (5), (9) לחוק התכנון והבניה.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מגורים במגרש מס' 109A רח' שמואל רודנסקי
41, שכי נווה מנחם, באר שבע

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

מספר התוכנית 2515/מק/5

1.2 שטח התכנית

325 מ"ר

1.3 מהדורות

שלב

מילוי תנאים להפקדה

מספר מהדורה

2

תאריך עדכון

31.8.09

1.4 סיווג התכנית

סוג התכנית

תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של
תכנית מפורטת
מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התכנית
לפי סעיפים בחוק

כן

ועדה מקומית

62א(א), (4), (5), (9)

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או
הרשאות.

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי
קואורדינאטה X
קואורדינאטה Y

באר-שבע
178190
575640

1.5.2 תאור מקום

שטח התכנית נמצא בשכי נווה מנחם - רח'
שמואל רודנסקי 41, 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

נווה מנחם

רחוב

שמואל רודנסקי

מספר בית

41

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38162	מוסדר	חלק מהגוש	29	87

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש
לא רלוונטי	38162

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר מגרש	מספר תכנית
109A	72/במ/5, 2/72/במ/5

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
21.08.1994	4241	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 2/72/במ/5 ממשיכות לחול.	שינוי	2/72/במ/5
21.11.1991	3945	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 72/במ/5 ממשיכות לחול.	שינוי	72/במ/5

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחילה	סוג המסמך
	הוועדה המקומית	ליפובצקי נטליה	31.8.09		16		מחייב	הוראות התכנית
	הוועדה המקומית	ליפובצקי נטליה	31.8.09	1		1: 250	מחייב	השריט התכנית
	הוועדה המקומית	ליפובצקי נטליה	31.8.09	1		1: 250	מנחה	נספח בניוי

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	סולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגושי התכנית
		0524264753		רח' שמואל רודנסקי 41, בי"ש			011094059	רייער פליקס		

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים חוכרים
	08-6264250		08-6264333	רח' התקווה 4, קריית הממשלה, בי"ש	ממי					
		0524264753		רח' שמואל רודנסקי 41, בי"ש			011094059	רייער פליקס		

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	אדריכל מודד
N_liparchi@012.net.il	08-6235163	0544474557	08-6235163	שד' גר 28, בנין רסקו 38, בי"ש		104717	312988298	ליפובצקי נטליה	אדריכל	
medidot_negev@walla.co.il	08-6441170	0545237655	08-6441170	רח' סנהדרין 98/37, בי"ש		1100	311642979	בובליק גיאנה	מודד 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
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 מגורים מס' 109A, שכי נווה מנחם, באר שבע.

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 בקווי בנין לפי סעיף 62א (א) (4) לחוק התכנון והבניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.325
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	130		ללא שינוי	130	מ"ר	מגורים א'
	1		ללא שינוי	1	מס' יחיד	

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים	תאי שטח	יעוד
לא רלוונטי	109A	מגורים א'
לא רלוונטי	100	דרכים

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 מגורים א'

4.1.1 שימושים

כל התכליות והשימושים בהתאם לתכניות מס' 5/במ/2/72, 5/במ/72

4.1.2 הוראות

- | | |
|--|-------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> • לבית קיים חד-משפחתי בן קומה אחת עם קיר משותף תותר הוספת בנייה בקומת קרקע בחזיתות צדדית ואחורית וסגירת פטיו. שטח של כל התוספות יחשב כשטח עיקרי. מיקומן של כל התוספת ראה נספח בינוי. • תותר בניית סככה בחזית קדמית של הבית. קירווי הסככה יהיה רעפים או פח מכופף דמוי רעפים. | <p>א. הוראות בינוי</p> |
| <ul style="list-style-type: none"> • גימור התוספות יהיה מותאם לבית הקיים ובמידה ויהיה חיפוי יחופה הבית כולו. תומר גמר – בהתאם לתכנית מס' 5/במ/2/72. • גג התוספת יהיה גג בטון שטוח. | <p>ב. עיצוב אדריכלי</p> |

4.2 דרכים

4.2.1 שימושים

כל התכליות והשימושים בהתאם לתכניות מס' 5/במ/2/72, 5/במ/72

4.2.2 הוראות

תוואי ורוחב הדרך לפי המסומן בתשריט.

5. טבלת זכויות והוראות בניה במצב מוצע

אזורי	צידוי- שמאלי	צידוי- ימני	קווי בנין (מטר)		מספר קומות	גובה מבנה (מטר)		צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכסית (מ"ר)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				מס' תא שטח	יעוד						
			שטחי בניה	סה"כ		שטחי בניה הקובעות	מתחת לכניסה הקובעות					מעל לכניסה הקובעות	עיקרי שדות	עיקרי שדות	גודל מגרש (מ"ר)								
כמסומן בתשריט																							
2.5			0	1.7	1	לא רלוונטי	4.45	לא רלוונטי	1	151	60.4	151	-	-	151	21	130	100	-2	170	109A	250	מגורים א'

⁽¹⁾ שטח שרות כולל: סככת חניה (15 מ"ר), מחסן (6 מ"ר).

5.1 טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

אזור	מס' מגרש	שטח מגרש מזערי (מ"ר)	מספר קומות	שטח עיקרי מ"ר		שטח שרות מ"ר	שטח בניה סה"כ מ"ר	קווי בנין	מס' אזור
				סה"כ	בקומות קרקע				
מגורים א'	109A	170	-2	130	100	21	151	0 1.7	מגורים א'

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/72, 2/72/5, 5/במ/72.

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


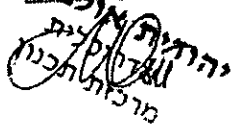

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי

7.2 מימוש התכנית

תכנית זו תבוצע תוך 7 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
			011094059	רייער פליקס	מגישי התכנית
	<p>אין לנו חתונות שקדויות לתכנית, מנציג שזו חתימתנו עם רשויות התכנון המוסמכות. כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין בטעם התכנית על עוד לה תוקפה השטה ונחשב. מתאים בניגון, ואין חתימתנו זו כמא במקום חתמתנו בעל זכות בטעם הנדון ו/או כל רשות בהחלט לט כל חוזה רשמי כל דין.</p> <p>למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה אי פעם או ידונו הטכני בגין השטה הכלול בתכנית, אין חתימתנו על התכנית אכרת או תודעה כליום הטכני כמפורט ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י רשות אחרת הצוכדה לנו ככה הטכני מאמור רשמי כל דין שכן חתימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנית זאריך 3.09.09 מינהל מקרקעי ישראל מחוז הדרום</p> <p></p>	ממ"י		בעל עניין בקרקע	
			011094059	רייער פליקס	חוכרים
			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 הנוה"ל (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 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/2515 ששמה מגורים במגרש 109A רח' שמואל רודנסקי 41, שכי נווה מנחם, באר שבע (להלן – "התכנית").
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 זאינה - מוודדת מוסמכת – 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.

חתימת המצהיר

הצהרת המודד

מספר התוכנית: 2515/מק/5

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 12.08.2008 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

בובליק ז'אנה (לאה)
מוודת מוסמכת פ"ר. 1110
טל' 0545237655

חתימה

1110
מספר רשיון

בובליק ז'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