

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 62/206/03/5

בתי מגורים במגרש 186 - שכונה נווה מנחם

מחוז	דרום	מרחב תכנון מקומי	באר שבע
סוג תוכנית	מפורטת		

מספרד התעודות/מס' הדרום
2 06 2010
נתקבל

אישורים
הפקדה
מתן תוקף

השרד הבנים מחוז דרום
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תוכנית מס' 62/206/03/5

הועדה המארגנת התכנון ולבניה החליטה
ביום 19/5/10 לאשר את התוכנית

מינהל התכנון יו"ר הו"מ המנהלית

הודעה על אישור תכנית מס' 62/206/03/5
כורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5180
מיום 5/8/10

דברי הסבר לתכנית

התכנית 62/206/03/5 מגדילה זכויות בניה ותכסית מרבית, כ- 9 מ"ר לכל יח"ד ברחוב לאה אמנו
44/46

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית	בתי מגורים במגרש 186 – שכונה נווה מנחם
מס' תכנית	62/206/03/5
1.2 שטח התכנית	0.498 דונם
1.3 מהדורות	שלב
מספר מהדורה	1
תאריך עדכון	25/05/2010
1.4 סיווג התכנית	תכנית מפורטת
סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה.
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית	ועדה מחוזית
אופי התכנית	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים והרשאות.

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	באר שבע
	קואורדינטה מערב מזרח – Y	177100
	קואורדינטה דרום צפון – X	575400
1.5.2 תאור מקום	רשות מקומית	שבונת מגורים צמודי קרקע
1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית	התייחסות לתחום הרשות	באר שבע
1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית	ישוב	חלק מתחום הרשות
	שכונה	באר שבע
	רחוב	נווה מנחם
	מספר בית	לאה אמנו
		46, 44
1.5.5 גושים וחלקות בתכנית		

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38168	מוסדר	חלק	37, 36	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל"ר	ל"ר

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר תכנית	מס' מגרש/תא שטח
46/206/03/5	186 B 186 A

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית	ל"ר
---------------------------------	-----

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות
--

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומי	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
04/09/07	5713	התכנית משנה מה שמפורט בה. שאר הוראות התכנית התקפה ממשיכות לחול.	שינוי	46/206/03/5

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	יהודה ליכט	25/05/2010	לי"ר	15	לי"ר	מחייב	הוראות התכנית
	ועדה מחוזית	יהודה ליכט	25/05/2010	1	לי"ר	1:250	מחייב	תשריט

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 ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התכנית
		052-3306649	08-6441752	לאה אמנו 44 בייש לאה אמנו 46 בייש	לי"ר	לי"ר	024363736 057762965	סלרי סיגלית בוקובזה נד	לי"ר	מגיש התכנית

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעל הקרקע
		052-3306649	08-6441752	התקוה 4 בייש לאה אמנו 44 בייש לאה אמנו 46 בייש	לי"ר	לי"ר	024363736 057762965	סלרי סיגלית בוקובזה נד	לי"ר	חוכר

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

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
lichtarc@bezeqint.net	077-7501215		08-6482022	צפת 2/24 בייש	לי"ר	38691	064404775	יהודה ליכט	אדריכל
negeveg@017.net.il	08-6280351	052-3261519		ביאליק 149 בייש	לי"ר	1230		יבגני בודזסקי	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
ל"ר	

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**

הגדלת זכויות בניה ותכסית מרבית, כ- 9 מ"ר לכל יח"ד באזור מגורים, ברחוב לאה אמנו 44/46 באר שבע

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת של 9 מ"ר שטח עיקרי ותכסית מרבית לכל יח"ד.
2. קביעת תנאים למתן היתר בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.498
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
* לכל יח"ד	312 **		+ 9 *	147 *	מ"ר עיקרי	מגורים
** כולל	2		0	2	מס' יח"ד	

3. טבלת יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי השטח בתכנית

תאי שטח כמופים		תאי שטח	יעוד
	ל"ר	186B, 186A	מגורים

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד	אחוזים	מ"ר	יעוד
100	498	מגורים א'	100	498	מגורים א'
100	498	סה"כ	100	498	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	יעוד : מגורים א'
4.1.1	שימושים בתי מגורים צמודי קרקע עם קיר משותף בתאי שטח 186B, 186A
4.1.2	הוראות: תותר תוספת שטח עיקרי בקומת קרקע של 9 מ"ר לכל יח"ד תותר הגדלת תכסית מירבית של 9 מ"ר לכל יח"ד

5.1 טבלת זכויות והוראות בניה מצב מאושר

אזור	מס' מגרש	שטח מגרש (מ"ר)	מס' במגרש יח"ד	היקפי בניה מרביים למגרש (מ"ר)						מס' מגרש
				מס' חכסית	מס' קומות מרבי	מס' שטח מרבי (מ"ר)	מס' שטח כ"ס	מס' שטח מותר	מס' שטח מותר עיקרי	
מגורים 'א'	186A	251	1	2	+ 103	168	6 *	147	1	251
				2	** *	** *	15**	---	---	1
				** *	+ 103	172	10***	147	1	247
				** *	---	---	15**	---	---	---

* מחסן 6 מ"ר ** חניה 15 מ"ר *** מחסן 10 מ"ר

5.2 טבלת זכויות והוראות בניה מצב מוצע

אזורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות	מספר קומות מעל לכניסה הקובעת	גובה מבנה (מטר)	צפיפות לזונם (נטו)	מספר יח"ד	תכנית מרבית (מ"ר)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל תא שטח (מ"ר)	יעוד
	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני								מתחת לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		
מגורים 'א'	---	---	2	2	7.5 ממפלס 0.0	1	+ 112 *	70.52	---	---	---	251	186A
							** + 112	73.28	---	---	---	247	
							---	---	---	---	---	---	

* 6 מ"ר מחסן + 15 מ"ר חניה
 ** 10 מ"ר מחסן + 15 מ"ר חניה

6. הוראות נוספות**6.1 תנאים למתן היתר בניה**

היתר הבניה תינתן ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה, ובתנאי קבלת אישור של מהנדס כי המבנה עומד בתקן 413 בהתאם לתמ"א 38.

היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:

(1) הגשת חו"יד המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראל ת"י 2413 הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.

(2) על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).

6.2 היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.3 חניה

החניה תתוכנן בתחום תאי השטח ועל פי תקן חניה בתכנית מתאר באר שבע.

6.4 חלוקה ורישום

חלוקה ורישום יבוצעו לפי סימן ז' לפרק ג' לחוק תכנון ובניה, התשכ"ה 1965.

6.5 הנחיות כלליות לתשתית

כל מערכת התשתית תתואם עם הרשויות המוסמכות.
חשמל:

הוראות בנייה ופיתוח

רשת הספקת החשמל תהיה עפ"י דרישות חברת החשמל. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי החשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.

סוג קו החשמל	מרחק מחיל חיצוני	מרחק מציר הקו
קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.50 מ'
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6.00 מ'
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)		20.00 מ'
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)		35.00 מ'

אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל, מחוז הדרום. אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלא לאחר קבלת אישור מהגורמים המוסמכים בחברת החשמל וברשויות המוסמכות על פי כל דין.

7. ביצוע התכנית

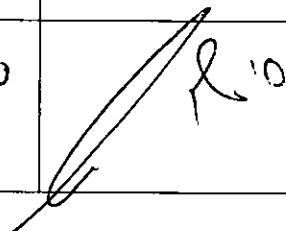

7.1 שלבי ביצוע :

ל"ר

7.2 מימוש התוכנית :

מייד לאחר אישורה

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
26/5/10		ל"ר	024363736 057762965	סלרי סיוגלית בוקובה גד	מגיש התכנית
				מ.מ.י	בעלי עניין בקרקע
					<p>אין לגז ההגדרות עקרונית לתכנית, כתנאי שזו תחיי מהותית עם רשויות התכנון המוסמכות. חתימתו הינה לצרכי הכגון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליום התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקמה השטח ונחתם עסק הסכם מתאים בניגוד, ואין חתימתו זו כגוף בנקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חוקה ועסיי כל דין.</p> <p>למען הסר ספק מובהק בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם בניגוד השטח תכנית, אין בהחיתתנו על התכנית הכרה או מוראה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו עיי מי שרכש מאתנו על פני זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכויות אחרת העומדת לנו מכת הסכם כאמור ועסיי כל דין. שכן חתימתנו ניתנת אך ורק למען כבס תכנונית.</p> <p>מחנן הדברים</p> <p>תאריך: 25.5.10</p> <p>מקצוע: ליכט</p> <p>מספר זהות: 64404775</p>
25-5-10		יהודה ליכט, אדריכל רישיון מס' 88691	64404775	יהודה ליכט	עורך התכנית

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

רשימת תיוג

טופס עזר למילוי על ידי עורך התוכנית

- יש לסמן ✓ במקום המתאים.
- יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
כללי		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽¹⁾		X
		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		X
		אם כן, פרט: _____		
		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		X
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		X
		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		X
		• שמירת מקומות קדושים		X
		• בתי קברות		X
		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		X
רדיוסי מגן		האם נבדקה התוכנית בדיקה 'פרה-רולית' (מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון)?	X	
		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		X
		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		ל"ר
		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		X
התאמה בין התשריט להוראות התוכנית		מספר התוכנית	X	
	1.1	שם התוכנית	X	
		מחוז	X	

⁽¹⁾ עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003.

	X	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4	
	X	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	1.5	
	X	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	
	X	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	8.2	
	X	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי הנוה"ל (או נרשם "לא רלבנטי")?		הוראות התוכנית
	X	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	מסמכי התוכנית
	X	האם קיימים נספחי תנועה, בילנוי, חניה ותשתיות?		
	X	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.1 6.2	תשריט התוכנית ⁽²⁾
	X	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	2.2.7	
	X	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול)	2.4.1 2.4.2	
	X	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	2.3.2 2.3.3	
	X	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחותמת ⁽³⁾	4.1	
	X	קיום תשריט מצב מאושר	4.3	
	X	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית	4.4	
	X	התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריט מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)		
	X	הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט רוזטות וכדומה)		
	X	סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט		
	X	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	1.8	איחוד וחלוקה ⁽⁴⁾
	X	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	
	X	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים ⁽⁴⁾
	X	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	

⁽²⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית".

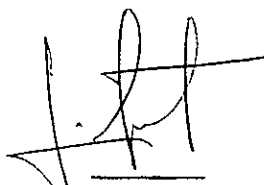
⁽³⁾ יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

⁽⁴⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה יהודה ליכט, מס' תעודת זהות 64404775, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' 62/206/03/5 ששמה בתי מגורים במגרש 186 – שכונה נווה מנחם (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכל מספר רשיון 38691.
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.



חתימת המצהיר

יהודה ליכט, אדריכל
 רישיון מס' 38691

הצהרת המודד

מספר התוכנית: 62/206/03/5

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 24.4.08 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

ברודסקי יבגני
 מודד מוסמך 1230
 חתימה

1230
 מספר רשיון

1230-0
 שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך 21.04.2010 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

ברודסקי יבגני
 מודד מוסמך 1230
 חתימה

1230
 מספר רשיון

1230-0
 שם המודד המוסמך

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

3. הריני מצהיר בזאת כי פרטי המגרשים המופיעים בטבלת ההקצאה נקבעו על-ידי בתאריך _____ בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

 חתימה

 מספר רשיון

 שם המודד המוסמך

הסבר:

1. סעיף 1 ימולא על ידי המודד המוסמך שערך את המדידה המקורית של המפה הטופוגרפית.
2. סעיף 2 ימולא ככל שנערך עדכון למפה הטופוגרפית, על ידי המודד שערך את העדכון.
3. סעיף 3 ימולא רק עבור תוכניות הכוללות איחוד וחלוקה בהסכמה או שלא בהסכמת הבעלים.

נספח הליכים סטטוטוריים

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
			ל"ר

טרם אישורה של התוכנית: יש לעדכן את סעיף 1.6 ולכלול בו תוכניות מופקדות שאושרו בינתיים

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחלת התוספת	שם מוסד התכנון המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	התוספת אינה חלה.		
התוספת השנייה לעניין סביבה חופית	התוספת אינה חלה.		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	התוספת אינה חלה.		

אישור שר הפנים לפי סעיף 109 לחוק		
התוכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה
טעונה אישור השר		

יחס בין התכנית לבין תכניות מופקדות			
מספר תכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
			ל"ר