

דוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

לשכת התכנון המחוזי  
משרד הפנים-מחוז דרום  
15.06.2010  
נתקבל

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 7/מק/2126

מגרש מגורים מס' 112, מושב תדהר

15-12-2009  
הועדה המקומית לתכנון ולבניה

מחוז מרחב תכנון מקומי סוג תוכנית  
דרום מ. אזורית בני שמעון מפורטת

אישורים

מתן תוקף הפקדה

ועדה מקומית "שמעונים"  
אישור תכנית מס' 2/26/10  
הועדה המקומית החליטה לאשר את התוכנית  
בישיבה מס' 2809/2 ת"מ  
ת"מ הועדה  
י"ד הועדה

[Empty table area]

[Empty table area]

**דברי הסבר לתוכנית**

מגיש הבקשה מבקש לשנות את סוג בנייה של החנייה מחומרים קלים לבנייה רגילה וכן לשנות רוחב חניה מ-3.00 מ' ל-3.50 מ'.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

מגרש מגורים מס' 112, מושב תדהר

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית
1.2 שטח התוכנית
1.3 מהדורות

יפורסם ברשומות

2126/מק/7

מספר התוכנית

540 מ"ר

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1 מספר מהדורה בשלב

29/10/09 תאריך עדכון המהדורה

תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית
-------------------

יפורסם ברשומות

ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד וחלוקה

כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

לא

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

ועדה מקומית

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

62א(א)(5)

לפי סעיף<sup>(1)</sup> בחוק

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

**1.5 מקום התוכנית**

באר שבע	
24	164105.41
25	164123.84
250	164114.54
251	164116.67
255	164100.84
260	164097.75
24	587580.20
25	578586.56
250	587613.50
251	587607.36
255	587608.78
260	587602.42
מושב תדהר	

מרחב תכנון מקומי קואורדינאטה X

1.5.1 נתונים כלליים
---------------------

קואורדינאטה Y

מושב תדהר

1.5.2 תיאור מקום
------------------

שמעונים

רשות מקומית

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית
------------------------------

חלק מתחום הרשות	התייחסות לתחום הרשות	1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית
מושב תדהר	יישוב		
נוף הנחל	שכונה רחוב		
112	מספר בית		

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100394	מוסדר	חלק	-	1

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
100394	לי"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
28/305/02/7	112

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לי"ר
------

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
28/305/02/7	שינוי וכפיפות	תכנית זו כפופה לתוכניות הקודמות למעט השינויים המפורטים בתוכנית זו.	4904	25.7.2000
305/02/7	כפיפות	תכנית זו כפופה לתוכניות הקודמות למעט השינויים המפורטים בתוכנית זו.	269	5/11/1992
145/03/7	כפיפות	תכנית זו כפופה לתוכניות הקודמות למעט השינויים המפורטים בתוכנית זו.	255	21/1/1980

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ו. מקומית	מיכאל זוהר	29.10.09	ל"ר	16	ל"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	ו. מקומית	מיכאל זוהר	29/10/09	1	ל"ר	1: 250	מחייב	תשריט התוכנית

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמיים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המסמכים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המחייבים על התשריטים.

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

**1.8.1 מגיש התוכנית:**

גוש / חלקה (י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר רשיון	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
			050-9444315		ת.ד. 237 מעגלים	לי"ר	לי"ר	78712114	לי"ר	דוד כהן	79963930	דוד כהן	לי"ר

**1.8.2 בעלי עניין בקרקע:**

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	08-6264250		08-6264333	התקווה 4 קריית הממשלה ב"ש	לי"ר	לי"ר	78712114	לי"ר	לי"ר	דוד כהן	79963930	דוד כהן	לי"ר
		050-9444315		ת.ד. 237 מעגלים	לי"ר	לי"ר	78712114	79963930	78712114	דוד כהן	79963930	דוד כהן	לי"ר

**1.8.3 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו:**

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
mi-zohar@zahav.net.il	08-9948299	054-7409063	08-9948300	מעגלים ת.ד. 307	לי"ר	לי"ר	2802677	028836682	028836682	מכאיל זורר	028836682	מכאיל זורר	אדריכל
	08-6497574	052-8697171	08-6499959	מרכז הנגב 18 ב"ש	לי"ר	לי"ר	406	67728584	67728584	ארמונד אוזט	67728584	ארמונד אוזט	מודד

## נספח הליכים סטוטוריים

תוכנית מספר: 7/מק/2126 שם התוכנית: מגרש מגורים 112 מושב תדרה  
 עורך התוכנית: מיכאל זוהר תאריך: 14 דצמבר 2009 חתימה: \_\_\_\_\_

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מפקדות:	
תאריך	מספר ילקוט פרסומים
	סטטוס טיפול בתוכנית
	דיון בוועדה מקומית
	2126/מק/7

שימו לב!: טרם אישורה של התוכנית: יש לעדכן את סעיף 1.6 ולכלול בו תוכניות מפקדות שאושרו בינתיים

**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	ל"ר

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה - עמוד 8 מתוך 16 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

**2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התוכנית**

שינוי בהוראת בדבר בניה לצורך הקמת חניה בנויה ומקורה וכן רוחב חניה מ-3.00 מ' ל-3.50 מ'.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

א. שינוי בדבר בינוי לפי סעיף 62 א' (א) (5).

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

0.540

סה"כ שטח התוכנית - דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	180	ל"ר	0	180	מ"ר	מגורים
	1		0	1	מסי יחיד	



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

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים א'	112	לי"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**

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
א.	מגורים - השימושים יהיו לפי תוכנית 28/305/02/7
ב.	
4.1.2	הוראות
א.	קווי הבניין יהיו כמסומן בתשריט
ב.	תותר הקמת חניה בנויה ומקורה בחומרים קשיחים בקו בנין קדמי וצדדי 0.0 מ'.

# 5. טבלת זכויות והוראות בנייה

היעוד	מגדש מס'	שטח מגדש שטח	שטח מזערי של מגדש	זכויות בניה					מגורים א'					
				סח"כ	למטרות שרות	למטרות עקריות	מיקום	שטח						
	אחורי						מיקום							
	3	צדדי	קדמי	מס' קומות מרבי	מס' יח' במגדש	תכנית מרבית		למטרות שרות 80 מ"ר	למטרות עקריות 180 מ"ר	מעל הקרקע	500 מ"ר	לפי טבלה	101-200	מגורים א'
				+2 מרתף	1	260 מ"ר	260 מ"ר			מתחת לקרקע				

**6. הוראות נוספות**

**6.1 תנאים למתן היתר בנייה**

היתרי בנייה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תוכנית זו לאחר אישורה ועפ"י תוכנית  
28/305/02/7

**6.2 חנייה**

החנייה תהיה בתחום המגרש על פי תקן חנייה ארצי התקף בעת מתן היתרי בניה.

**7. ביצוע התוכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
ל"ר	ל"ר	ל"ר

**7.2 מימוש התוכנית**

תוכנית זו תבוצע מיד עם אישור תוכנית זו.

**8. חתימות**

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
29.10.09	דוד כהן	לי"ר	78712114 79963930	דוד כהן מירב כהן	מגיש התוכנית
29.10.09		ממ"י	לי"ר	מינהל מקרקעי ישראל	בעלי עניין בקרקע
29.10.09	דוד כהן	לי"ר	78712114 79963930	דוד כהן מירב כהן	
29.10.09	מיכאל זוהר	לי"ר	028836682	מיכאל זוהר	עורך התכנית

מיכאל זוהר - אזורי ניהול ופיקוח.  
 ת.ד. 307 מעגלים, דג' הנגב מיקוד 85386  
 טל. 08-9948300 פקס. 08-9948299

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

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

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
✓		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? <sup>(1)</sup>		כללי
✓		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
✓		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי 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 (2)
✓		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	

(1) עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשי"ג-2003.  
 (2) הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
הוראות התוכנית		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?	√	
	1.7	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	√	
מסמכי התוכנית		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי וכו'?	√	
		אם כן, פרט: _____		
תשריט התוכנית (3)	6.1, 6.2	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	√	
	2.2.7	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	√	
	2.4.1	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X, Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	√	
	2.4.2	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	√	
	2.3.2	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	√	
	2.3.3	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	√	
	4.1	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה ותותמת <sup>(4)</sup>	√	
	4.3	קיום תשריט מצב מאושר	√	
	4.4	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית	√	
		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	√		
איחוד וחלוקה (5)	1.8	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות		
	פרק 12	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)		
טפסים נוספים (5)	פרק 14	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית		
	1.8	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע		

<sup>(3)</sup> מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית".

<sup>(4)</sup> יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

<sup>(5)</sup> מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

**תצהירים**

**תצהיר עורך התוכנית**

אני החתום מטה מיכאל זוהר (שם), מספר זהות 028836682, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' 7/מק/2126 ששמה מגרש מגורים מס' 112 מושב תדהר (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות מספר רשיון ה. 28026.
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.

מיכאל זוהר - אדריכלות, ניהול ופיקוח.  
 ת.ד. 307 מעגלים, דג הנגב מיקוד 85386  
 טל. 08-9948300 פקס. 08-9948299

14 דצמבר 2009

חתימת המצהיר

תאריך

14/12/2009

**הצהרת המודד**

מספר התוכנית: מספר 112

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 22/11/09 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

  
חתימה

406  
מספר רשיון

אזוט ארמונד  
רשיון 406  
~~שם המודד המוסמך~~

(בעת עדכון המדידה)

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

\_\_\_\_\_  
חתימה

\_\_\_\_\_  
מספר רשיון

\_\_\_\_\_  
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.