

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 5/מק/2527

מגורים במגרש מס' 210, רח' עכו 24/1, שכונה נאות לון, באר שבע

דרום

מחוז

באר שבע

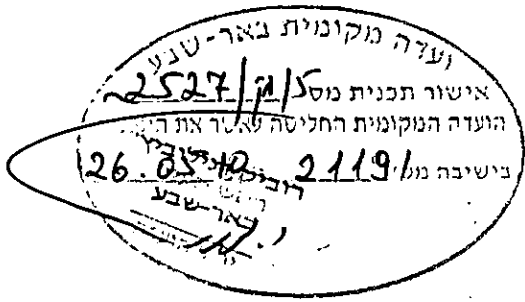
מרחב תכנון מקומי

תכנית מפורטת

לפי סעיפים 62א (א) (4) (5) (9)

סוג התכנית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
	

דברי הסבר לתכנית מס' 5/מק/2527

תכנית זו כוללת מגרש מס' 210 המיועד לאזור מגורים א' ונמצא ברח' עכו 24, שכ' נאות לון, ב"ש. במגרש קיימים 4 בתי מגורים חד-משפחתיים עם קיר משותף, מספרי הבתים: 24/1, 24/2, 24/3, 24/4.

התכנית המוצעת מאפשרת לבית מס' 24/1 שינויים הבאים: בניית סככות רעפים בקומת קרקע בחזית צדדית (צפונית) ומעל מרפסת בקומה א' בחזית אחורית, הגדלת סככת רכב. שאר הבתים נשארים ללא שינויים לפי תכנית התקפה. התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית לפי סעיפים 62א (א) (4), (5) ו-(9) לחוק התכנון והבניה.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	מגורים במגרש מס' 210, רח' עכו 24/1, שכונה נאות לון, באר שבע
1.2	שטח התכנית	מספר התכנית	2527/מק/5
1.3	מהדורות	שלב	מילוי תנאים למתן תוקף
		מספר מהדורה	1
		תאריך עדכון	31.1.2010
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית לפי סעיפים	כן ועדה מקומית 62א (א) (4) (5) ו (9)
		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

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	באר שבע
		קואורדינאטות X	178010
		קואורדינאטות Y	573380
1.5.2	תאור מקום	מקום התכנית בשכ' נאות לון, רח' עכו 24, באר שבע	
1.5.3	רשויות מקומיות בתכנית	רשות מקומית	באר שבע
		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובות שבהן חלה התכנית	ישוב	באר שבע
		שכונה	נאות לון
		רחוב	עכו
		מספר בית	24/4, 24/3, 24/2, 24/1

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38324	מוסדר	חלק מהגוש	60	83

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
38324	38060

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות
שלא נרשמו בחלקות

מספר תכנית	מספר מגרש
69/115/03/5	210

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
69/115/03/5	שינוי	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 69/115/03/5 ממשיכות לחול.	4643	10/5/1998
47/115/03/5	כפיפות	תכנית זו קבעה את יעודי הקרקע והנחיות נוספות שלא שונו ע"י תכנית מס' 69/115/03/5. התכנית כפופה לתכנית מס' 47/115/03/5.	4019	22/6/1992

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קני"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התכנית	מחייב		16		31.1.2010	ליפובצקי נטליה	הוועדה המקומית	
תשריט התכנית	מחייב	1:250		1	31.1.2010	ליפובצקי נטליה	הוועדה המקומית	
נספח בינוי	מנחה	1:250		1	31.1.2010	ליפובצקי נטליה	הוועדה המקומית	

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה וייקראו 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	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התכנית
		050-6934194	08-6439974	רח' עכו 24/1, שכי' נאות לון, ב"ש			62323217	קדוש מוריס		

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעל
	08-6264250		08-6264333	רח' התקווה 4 קריית הממשלה, ב"ש		ממי				
		050-6934194	08-6439974	רח' עכו 24/1, שכי' נאות לון, ב"ש			62323217	קדוש מוריס		
			08-6436402	רח' עכו 24/2, שכי' נאות לון, ב"ש			53981205	חגיבי מרדכי		
			08-6424704	רח' עכו 24/3, שכי' נאות לון, ב"ש			64095664	לזמי רפאל		
			08-6417546	רח' עכו 24/4, שכי' נאות לון, ב"ש			72856149	לוי צדוק		

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	אדריכל
N_liparch@012.net.il	08-6235163	054-4474557	08-6235163	שד' גר 28, בנין רסקו 35, ב"ש			104717	312988298	ליפובצקי נטליה		
azutar@netvision.net.il	08-6497574		08-6499959	מרכז הנגב 18, ב"ש			406	67728584	אזוט ארמונד	מורה מוסמך	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
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 וועדה המקומית הכוללים שינויים בקווי בנין ושינוי הוראות בנייה לבית מגורים מס' 24/1 במגרש מס' 210 ברח' עכו, שכ' נאות לון, ב"ש.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

התכנית מאפשרת לבית מס' 24/1 במגרש מס' 210 ברח' עכו, שכ' נאות לון, ב"ש שינויים הבאים:

- שינויים בקווי בניין לפי סעיף 62א (א) (4) לחוק התכנון והבניה.
- שינוי הוראות בדבר בינוי לבניית סככות רעפים בקומת קרקע בחזית צדדית (צפונית) ומעל מרפסת בקומה א' בחזית אחורית לפי סעיף 62א (א) (5) לחוק התכנון והבניה.
- הגדלת סככת רכב תוך העברת זכויות משימוש לשימוש לפי סעיף 62א (א) (9) לחוק התכנון והבניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	1.357
-------------------------	-------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים א'	מ"ר	700	ללא שינוי	700		
	מס' יח"ד	4	ללא שינוי	4		

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים א'	210	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 מפורטות מס' 69/115/03/5 ו- 45/115/03/5.

4.1.2 הוראות

א. הוראות בינוי

כל ההוראות יהיו בהתאם לתכנית מפורטת מס' 69/115/03/5.

- בשטח בית קיים חד-משפחתי בן שתי קומות עם קיר משותף מס' 24/1 המסומן בסימון " הנחיות מיוחדות" תותר:
 - בניית סככת רעפים בקומת קרקע בחזית צדדית (צפונית) ומעל מרפסת בקומה א' בחזית אחורית.
 - בניית סככה מעל החניה בגודל עד 23 מ"ר. גובה סככה לא יעלה על - 2.2 מ' נטו. מיקום סככת רכב יהיה בחזית המגרש, בקווי בנין - 0.0 מ' קדמי וצדדי. שיפוע הקירוי וניקוזו יהיו לכיוון המגרש או לרחוב. שטח של סככת רכב יחשב כשטח שרות.
 - תותר בניית מחסן נפרד מהבית בגודל עד 10 מ"ר. לא יותרו פתחים לכיוון השכנים וניקוזו יהיה לכיוון המגרש. גובה פנימי ממוצע - 2.5 מ'. קווי בנין עבור מחסן ראה נספח בינוי. חזית המחסן הפונה לכיוון שטח ציבורי תוסתר על ידי גדר חיה או על ידי פתרון אחר, באישור מהנדס העיר.
 - מיקום של התוספות ראה בנספח בינוי.

הבתים מס' 24/2, 24/3, 24/4 יישארו ללא שינויים לפי תכנית התקפה.

ב. עיצוב אדריכלי גג בסככות יהיה גג רעפים וניקוזו יהיה לכיוון המגרש.

4.2 דרך מאושרת

4.2.1 שימושים

כל התכליות והשימושים יהיו בהתאם לתכניות מפורטות מס' 69/115/03/5 ו- 45/115/03/5.

4.2.2 הוראות

כל ההוראות יהיו בהתאם לתכנית מפורטת מס' 69/115/03/5.

5. טבלת זכויות והוראות בניה

5.1 טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

מס' תא שטח	יעוד	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)						תכנית מ"ר משטח תא השטח)	אחוזי בניה כוללים	מספר יחיד מספר צימיות	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			
			שטחי סה"כ	מתחת לכניסה הקובעת	שירות עיקרי	שירות עיקרי ^(א)	מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת					צדדי- ימני	צדדי- שמאלי	אחוזי			
210		1116	1000	-	-	300	700	520	89.6	4	7.7	1	2	עפ"י תשריט				

^(א) שטח עיקרי נשאר ללא שינוי לפי תכנית מס' 69/115/03/5.

^(ב) שטח שרות לבית מס' 24/1 כולל: סככת חניה (23 מ"ר), מחסן (10 מ"ר) וממ"ד (10 מ"ר). שטח שרות לבתים מס' 24/2, 24/3, 24/4 נשאר ללא שינוי לפי תכנית מס' 69/115/03/5.

5.2 טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

לפי תכנית מס' 69/115/03/5 :

מגורים א'	מגרש מס' 337-345 209-212	שטח מגרש מזערי בדונם	מיקום	שטחי בנייה מירביים למגרש				חכסית מירבית	מס' יח"ד במגרש	מס' קומות מירבי	קווי בניין			הייעוד	
				לקרקע מתחת	—	700 מ"ר	300 מ"ר				1000 מ"ר	קדמי	צדדי		אחורי
		896	מעל הקרקע	700 מ"ר	300 מ"ר	1000 מ"ר	520 מ"ר	4	+ 2 מתרף	כמסומן בתשריט	3	5*			

שטחי הבנייה המירביים למגרש מתחלקים בצורה שווה ואחידה ל-4 היחידות אשר בכל מגרש.

קווי בנין תת-קרקעיים יהיו כמו קווי בנין שמעל לקרקע.

* במגרשים פנימי יהיו שני קווי בנין קדמיים ושני קווי בנין צדדיים.

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתר בניה

היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה ועפ"י תכניות מס' 45/115/03/5 ו-69/115/03/5.

6.2 חניה

חניה תתוכנן בתחום המגרש ועפ"י תקן חניה בתכנית מתאר באר שבע או עפ"י תקן חניה ארצית התקף בעת מתן היתרי בניה.

6.3 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.

7. ביצוע התכנית

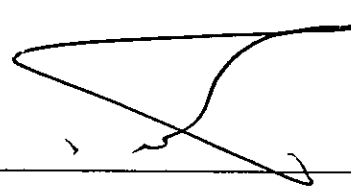
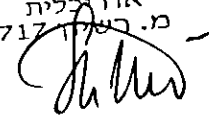
7.1 שלבי ביצוע

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

שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	חתימה	תאריך
מגיש התכנית	קדוש מוריס	62323217		
בעל עניין בקרקע	קדוש מוריס	62323217	אין לנו התנגדות עקביות לתכנית בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות. חתימתנו אינה לערכי תכנון כלכלי, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח ההכנות כל עוד לא חוקצה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים בגינו, ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חוקה ועסי כל דין. למען הסר ספק מודיע בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או תודעה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפירתו ע"י מי שרכש מאתנו על סיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכא הסכם כאמור ועסי כל דין. שכן והתכנית ניתנת אך ורק מנקודת מבט הכנונית. 10.2.2010 מנכ"ל מקרקעי ישראל מר חזקיהו דרורי	
	קדוש מוריס	62323217	מרכות חכמים ד"ר נחמיה א' א' א'	
	חג'בי מרדכי	53981205		
	לזמי רפאל	64095664		
	לוי צדוק	72856149		
עורך התכנית	ליפובצקי נטליה	312988298	ליפובצקי נטליה אדריכלית מ. כשן 104717 	

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	✓	
		• בתי 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 הנוהל (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 התוכנית	6.2, 6.1	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	✓	
	2.2.7	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע- זהה	✓	

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

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
	2.4.1	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת החדשה,	✓	
	2.4.2	קנה מידה, קו כחול)		
	2.3.2	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה	✓	
	2.3.3	הקרובה)		
	4.1	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה,	✓	
		כולל חתימה וחתימת.		
	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)		
איחוד וחלוקה		הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)	✓	
		סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט	✓	
	1.8	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	✓	
טפסים נוספים	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)	✓	
	פרק 14	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	✓	
	1.8	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	✓	

10. תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

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

1. אני ערכתי את תכנית מס' 5/מק/2527 ששמה מגורים במגרש מס' 210 רח' עכו 24/1, שכי נאות לון, 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. אזוט ארמונד - מודד מוסמך – תכנית מדידה
4. הנני אחראית להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספח בינוי) ולכל החומר שנלווה לתכנית 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 התכנית : 5/מק/2527

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 30.10.08 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

אזוט ארמונד
מודד מוסמך רשיון 406
תכנון הנדסה
בש
00-5100058
חתימה

406
מספר רשיון

אזוט ארמונד
שם המודד המוסמך

נספח הליכים סטטוטוריים

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
לא רלוונטי			

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
לא טעונה אישור	25/1/2010	