

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 5/מק/2499

מגורים במגרש מס' 17 שכונה נאות לון, באר שבע

מחוז דרום

מרחב תכנון מקומי באר שבע

סוג התכנית תכנית מפורטת לפי סעיפים 62א (א), (4), (9)

אישורים

מתן תוקף	הפקדה

דברי הסבר לתכנית 5/מק/2499

תכנית זו כוללת מגרש מגורים מס' 17 המיועד למגורים א' ונמצא ברח' השופט אלקיים שלמה, שכי נאון לון, ב"ש.

התכנית המוצעת מאפשרת ניצול כל זכויות בניה למטרה עיקרית בקומה אחת והקמת קורות

בטון עם תמיכה בחזית קדמית (מערבית) וקורות בטון עם תמיכה או מצללה בחזית צדדית

(צפונית), המהווים חלק בלתי נפרד מהקונסטרוקציה ועיצוב אדריכלי של הבית.

התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית לפי סעיפים 62א (א) (4), (9) לחוק התכנון והבניה.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

	שם התוכנית	שם התכנית ומספר התכנית	
מגורים במגרש מס' 17 שכונה נאות לון, באר שבע	מספר התוכנית	2499/מק/5	1.1
	שטח התכנית	0.558 דונם	1.2
מילוי תנאים למתן תוקף	שלב	1	1.3
	מספר מהדורה	24.1.2010	
	תאריך עדכון		
תכנית מפורטת	סוג התכנית	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית לפי סעיפים 62א (א), (4), (9)	1.4
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות. ללא איחוד וחלוקה	היתרים או הרשאות	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי		

1.5 מקום התכנית

	מרחב תכנון מקומי	נתונים כלליים	
באר שבע 177515	קואורדינאטה X		1.5.1
572360	קואורדינאטה Y		
שטח תכנית נמצא בשכ' נאות לון ב"ש, רח' השופט אלקיים שלמה 15.		תאור מקום	1.5.2
באר שבע	רשות מקומית	רשויות מקומיות בתכנית	1.5.3
חלק מתחום הרשות	התייחסות לתחום הרשות		
באר שבע	ישוב שכונה רחוב מספר בית	כתובות שבהן חלה התכנית	1.5.4
נאות לון השופט אלקיים שלמה 15			
		גושים וחלקות בתכנית	1.5.5

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
-	-	חלק מהגוש	בהסדר	38402

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש
לא רלוונטי	38402

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר מגרש	מספר תכנית
17	120/102/02/5

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
10/12/02	י.פ. 5137	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 120/102/02/5 ממשיכות לחול.	שינוי וכפיפות	120/102/02/5

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	הוועדה המקומית	ליפובצקי נטליה	24.1.2010		16		מחייב	הוראות התכנית
	הוועדה המקומית	ליפובצקי נטליה	24.1.2010	1		1:250	מחייב	תשריט התכנית

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 רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	תואר / מקצוע	מגיש התכנית
		052-2200001	077-2122228	רח' השופט אלקיים שלמה, ב"ש			27406131	ורד כהן		

1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	תואר / מקצוע	יזם בפועל
		052-2200001	077-2122228	רח' השופט אלקיים שלמה, ב"ש			27406131	ורד כהן		

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	תואר / מקצוע	בעלים
	08-6264250		08-6264333	רח' התקווה 4 קריית הממשלה, ב"ש	ממי					
		052-2200001	077-2122228	בי"ש רח' השופט אלקיים שלמה, ב"ש			27406131	ורד כהן		חוכר

1.8.4 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' רגר 28, בנין רסקו 38, ב"ש			104717	312988298	ליפובצקי נטליה		
Golden_a@zahav.net.il	08-6278795	050-5266829	086232117	רח' צפנכה 6, עומר			299	001116482	אברהם גולדנברג	מורד מוסמך	מורד

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
לא רלוונטי	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 בקווי הבניין והגדלת תכסית במגרש מס' 17 באזור מגורים א' רח' השופט אלקיים שלמה, שכי נאות לון, ב"ש.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי קווי בניין במגרש, כמסומן בתשריט, לרבות עבור קורות בטון עם תמיכה בחזית קדמית (מערבית) וקורות בטון עם תמיכה או מצללה בחזית צדדית (צפונית), המהווים חלק בלתי נפרד מהקונסטרוקציה ועיצוב אדריכלי של הבית לפי סעיף 62א (א) (4) לחוק התכנון והבניה.
- הגדלת תכסית שטח מרבית למגרש ושינוי במספר הקומות לפי סעיף 62א (א) (9) לחוק התכנון והבניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סה"כ שטח התוכנית - דונם	0.558
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	187.2		ללא שינוי	187.2	מ"ר	מגורים א'
	1		ללא שינוי	1	מס' יח"ד	

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים	תאי שטח	יעוד
לא רלוונטי	17	מגורים א'
לא רלוונטי	100	דרך משולבת

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 מגורים א'

4.1.1 שימושים

מגורים כל התכליות והשימושים יהיו בהתאם לתכנית מס' 120/102/02/5.

4.1.2 הוראות

- א. הוראות בינוי
- בהתאם לתכנית מס' 120/102/02/5.
 - תותר שינוי בקווי הבניין לרבות עבור קורות בטון עם תמיכה בחזית קדמית (מערבית) וקורות בטון עם תמיכה או מצללה בחזית צדדית (צפונית), המהווים חלק בלתי נפרד מהקונסטרוקציה ועיצוב אדריכלי של הבית לפי סעיף 62א (א) (4) לחוק התכנון והבניה.
- ב. עיצוב אדריכלי
- חומר גמר של קורות בטון יהיה בהתאם לבית הקיים.

4.2 דרך משולבת

4.2.1 שימושים

כל התכליות והשימושים יהיו בהתאם לתכנית מס' 120/102/02/5

4.2.2 הוראות

בהתאם לתכנית מס' 120/102/02/5.

5. טבלת זכויות והוראות בניה

5.1 טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

עוד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (% ומ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תבסית %	מספר יחיד מספר צימיות (יחיד לזונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)	יעוד
			מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ	שטחי בניה					מתחת	מעל		
מגורים א'	17	468	40%	100 מ"ר	40% + 146 מ"ר	71.2	50	1	5.30	1	1	עמ"י תשריט		

(א) שטח שרות מעל לכניסה הקובעת כולל: חניה מקורה (עד 30 מ"ר) וממ"ד (8 מ"ר), מחסן (8 מ"ר).
 (ב) שטח שרות מתחת לכניסה הקובעת כולל: מרתף.

5.2 טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

על ותת קרק' קווי בנין	גובה בניה ומס' קומות		תכסית מרבית	סה"כ עיקרי שרות +	היקפי בניה מירביים למגרש במ"ר ו %		מס' יחיד למגרש	מגרש שטח מינימלי במ"ר	פרט	שם אזור
	קומות	גובה במ' (3)			מטרות שירות	מטרות עיקריות				
כמ"ב	+2 מרתף + ע.גג	9.5 לגג רעפים 8 לגג שטוח	+ 35% מקורה חניה	+ 40% 146 מ"ר	מרתף (2)	מרתף (1)	1	468 מ"ר	חד-משפ'י	מגורים א'

הערות לטבלה :
 1. בשטחי שרות על קרקעיים יחשבו : חניה מקורה (עד 30 מ"ר, ממ"ד 8 מ"ר, מחסן עד 8 מ"ר).
 2. בשטחי שרות תת קרקעיים יחשבו : חניה, ממ"ד מחסנים, חדר כניסה וחדר הסקה.

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתר בניה

היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה ובכפוף להוראות של תכניות מס' 120/102/02/5.

6.2 היטל השבחה

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

6.3 חניה

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

6.4 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


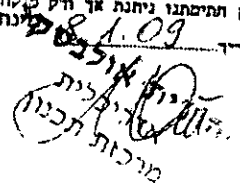
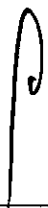
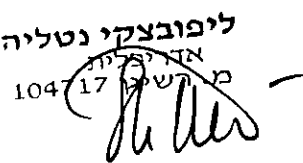
7.1 שלבי ביצוע

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

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
			27406131	ורד כהן	מגיש התכנית
	<p>הן לנו ההגנות עקרונת לחתימה בתנאי שזו תהיה כ. ואכת עם רשויות התכנון המוסמכות. החתימה הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח המיועד בנייה ואין החתימה זו באה במקום הסמכת כל זכות בעל זכויות הגדול /או כל רשות מוסמכת, לשי כל תנאי ועפ"י כל דין.</p> <p>לכונן הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם בגין השטח הנ"ל בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או תוצאה בקיום הסכם כאמור ו/או ייתור על זכותנו לבטל בגלל הפרתו ד"ר מי טרבע ואח"כ על מיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו טכ"ה הסכם כאמור ועפ"י כל דין, וכן ותחייבתנו ניתנת אך ורק כקודמת ככל הננונית.</p> <p>תאריך: 8.1.09  מנכ"ל תכנון</p>	ממ"י		בעל עניין בקרקע	
			27406131	ורד כהן	חוכר
	<p>ליפובצקי נטליה  104 17</p>		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 לתדירת 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 הנוהל (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 התוכנית
	✓	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע- זהה	2.2.7	

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

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
	√	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 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	איחוד וחלוקה
√		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 התכנית

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

1. אני ערכתי את תוכנית מס' 5/מק/2499 ששמה מגורים במגרש מס' 17 שכונה נאות לון, באר שבע (להלן – "התכנית").
2. אני בעלת ידע וניסיון בעריכת תכניות. בעלת הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות מספר רשיון 104717.
3. אני ערכתי את התכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ
א. אברהם גולדנברג - מודד מוסמך – 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.
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.ר.ש.ר. 104717



חתימת המצהיר

הצהרת המודד

מספר התכנית: 5/מק/2499
(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 18/12/2007 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

אברהם גולדנברג
מהנדס ומודד מוסמך
רשימת חתימות
0505266829, ☎

299
מספר רשיון

אברהם גולדנברג
שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך 24/10/2009 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

אברהם גולדנברג
מהנדס ומודד מוסמך
רשימת חתימות
0505266829, ☎

229
מספר רשיון

אברהם גולדנברג
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 השנייה 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 השר	19.03.2009	