

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 5/מק/2496

בית מגורים במגרש מס' 365/2, ברחוב החלוץ 9/2, שיכון דרום, באר שבע

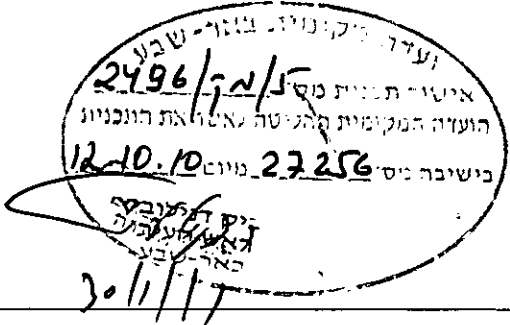
מחוז: דרום

מרחב תכנון מקומי: באר שבע

יישוב: באר שבע

סוג תוכנית: תוכנית מפורטת לפי סעיף 62 א' (א') (4) (5) (9)

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
	

דברי הסבר לתוכנית

התוכנית מאפשרת הסדרת בנייה קיימת במגרש 365/2 תוך שינוי קווי הבניין, הגדלת התכסית המותרת ושינוי מיקום כניסת רכב.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומותבית מגורים במגרש מס' 365/2, ברח' החלוץ
9/2, שיכון דרום, באר שבע.

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית

2496/מק/5

מספר התוכנית

475.26 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1 מספר מהדורה בשלב

15/5/2010 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

62 א(א), (4), (5), (9)

לפי סעיף בחוק

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או
הרשאות.

היתרים או הרשאות

1.5 מקום התוכנית**1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי באר שבע**

קואורדינטה X 179781
קואורדינטה Y 571745

1.5.2 תיאור מקום רחוב החלוץ 7 מגרש 365/2 (חלקה 75) שיכון דרום, ב"ש**1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית באר שבע**
התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות**1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית**
יישוב שכונה רחוב מספר בית
באר שבע שיכון דרום החלוץ 9/2**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38033	מוסדר	חלק מהגוש	75	86,95

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
38033	ל.7

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
6/116/03/5	365/2

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל.7

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
6/116/03/5	שינוי וכפיפות	התוכנית משנה רק את המפורט בתוכנית זו. כל יתר הוראות התוכנית התקפה ממשיכות לחול.	4128	29/7/1993

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קני"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התוכנית	מחייב	ל.ר.	18	ל.ר.	15/05/10	אדרי גיא דוננפלד	ועדה מקומית	
תשריט התוכנית	מחייב	1:250	ל.ר.	1	15/05/10	אדרי גיא דוננפלד	ועדה מקומית	

כל מסמכי התוכנית 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 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 רישיון	מספר זהות
75			057-3365353		רח' ירושלים 38/4	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	054351598
מקצוע / תואר									
היה שלו									

1.8.2 יזם בפועל									
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.
מקצוע / תואר									
ל.ר.									

1.8.3 בעלי עניין בקרקע									
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
				רח' התקוה 4 ב"ש		מינהל מקרקעי ישראל			בעלים
	057-3365353			רח' ירושלים 38/4 ראשלי"צ			054351598	שלו היה	חוכר

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו									
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	מקצוע / תואר
guy-do@netvision.net.il		052-4709247	08-6410585	ש"י עגנון 6/41 ב"ש	-----	-----	114746	027983329	אדריכל
medidot_negev@walla.com		054-5237655		ש"י עגנון 2/8 ב"ש	-----	-----	1110		מודדת
• עורך ראשי									
• מודד									

1.9 הגדרות בתוכנית - ל"ר

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

1. הסדרת בנייה קיימת בקומת הקרקע תוך הגדלת תכסית ושינוי קווי בניין, שינוי מיקום כניסה וחנייה במגרש מס' 365/2.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. הגדלת תכסית קרקע מ- 50% ל- 65% לפי סעיף 62 א (א) (9)
2. שינוי בקווי בניין לפי סעיף 62 א (א) (4).
3. שינוי הוראות בדבר בינוי למיקום כניסה לחנייה וסככת רכב לפי סעיף 62 א (א) (5).

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.47526
-------------------------	---------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים	מ"ר	208.29	ללא שינוי	208.29		אין שינוי כמותי
	מס' יחיד	1	ללא שינוי	1		אין שינוי כמותי

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים א'	365/2	לא רלבנטי
דרך מאושרת	100	לא רלבנטי
שביל עם זיקת הנאה למעבר ברכב	200	לא רלבנטי

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.	כמפורט בהוראות תוכנית 6/116/03/5
4.1.2	הוראות
א.	תותר בנייה בקומת הקרקע עד קווי הבניין המסומנים בתשריט כולל קו בניין 0.0 לכוון השביל עם זיקת הנאה. תותר פתיחת פתחים לכוון השביל. תותרבליטת הגג בגודל כ- 0.3 מ' מעבר לשביל להולכי רגל. כניסה לחנייה תהיה מרח' החלוץ במקום מהשביל עם זיקת הנאה לרכב, הכל באישור מח' התנועה של עיריית ב"ש. הכניסה תהיה דרך אבן שפה מונמכת בחזית המגרש. סככה מעל החנייה תיבנה בקווי בניין קדמי וצדדי 0.0.

4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
א.	כמפורט בתוכנית 6/116/03/5
4.2.2	הוראות
א.	כמפורט בהוראות התוכנית 6/116/03/5

4.3	שביל
4.3.1	שימושים
א.	כמפורט בתוכנית 6/116/03/5
4.3.2	הוראות
א.	כמפורט בהוראות התוכנית 6/116/03/5

4.4	זיקת הנאה
4.3.1	שימושים
א.	כמפורט בתוכנית 6/116/03/5
4.3.2	הוראות
א.	כמפורט בהוראות התוכנית 6/116/03/5

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

מגורים נ'	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה אחוזים						אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			יעוד						
			עיקרי	שרות	מסל לבניסה הקובעת		שטחי סה"כ	מתחת לבניסה הקובעת						מספר קומות	מסל לכניסה הקובעת	מסל לכניסה הקובעת	קדמי	ציד-י-ציד-שמאלי		אחורי					
					עיקרי	שרות															מסל לבניסה הקובעת	מתחת לבניסה הקובעת	מספר קומות	מסל לכניסה הקובעת	מסל לכניסה הקובעת
365/2	320.46	65	10	0	0	230.39	75	65	1	4	9	2	0	כמסומן בתשריט											

15/05/2010

עמוד 10 מתוך 17

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

א. היתרי בנייה יינתנו ע"י הוועדה המקומית על פי תוכנית זו לאחר אישורה ועל פי תוכנית מס' 6/116/03/5.

ב. תנאי להיתר בנייה יהיה הריסה בפועל של המסומן להריסה בתשריט.

6.2. היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם לתוספת השלישית לחוק.

6.3. חניה

החניה תתוכנן בתחום המגרש ועל פי תקן חניה ארצי התקף בעת מתן היתרי בנייה.

6.4. הנחיות כלליות לתשתיות

א. שרותים הנדסיים

ביוב, ניקוז ואספקת מים יתוכננו ויבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס העיר באר שבע. חל איסור על בניה מעל קווי תשתית וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י הבונה ועל חשבוננו, בתיאום עם הרשויות המוסמכות.

ב. חשמל

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה להלן, המרחק ימדד בקו אנכי המשודעל הקרקע בין ציר החשמל או התיל הקיצוני ובין החלק הבולט ביותר של המבנה.

סוג קו החשמל	מרחק מתיל קיצוני	מרחק מציר הקו
קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6 מ'
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)		20 מ'
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)		35 מ'

אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ובמרחק הקטן מ- 2 מ' מקווים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מאת חברת החשמל מחוז דרום.

6.5. פיקוד העורף

תנאי להיתר בנייה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

6.6. חלוקה ורישום

חלוקת המגרשים תיעשה על פי סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה- 1965.

6.7. הפקעות לצורכי ציבור

מקרקעין המיועדים לצורכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה- 1965, יופקעו ע"י הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור – יפעלו על פי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

7. ביצוע התוכנית**7.1. שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי

7.2. מימוש התוכנית

התוכנית למימוש מייד עם פרסומה למתן תוקף.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
	חיה		054351598	חיה שלו	מגיש התוכנית
	מינהל מקרקעי ישראל	אין לנו ההגדרות הקרויות להכנית מתואמת עם רשויות החכנון המוסמכות לתכנון הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונהגם עכנו הסכם מתאים בניגוד, ואין התכניתנו זו באה במקום הסכמה כי בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, ישי כל תחזה ועסי כל דין.			בעלי עניין בקרקע
	חיה	מינהל מקרקעי ישראל	054351598	חיה שלו	
15/5/10	גיא דוננפלד		027983329	גיא דוננפלד	עורך התכנית

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

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

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
X		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽¹⁾		כללי
X	X	האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
X		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
X		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		
		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		האם נבדקה התוכנית בדיקה 'פרה-רולית' (מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון)?		רדיוסי מגן (2)
X		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
X		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		
X		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		
	X	מספר התוכנית		התאמה בין התשריט להוראות התוכנית
	X	שם התוכנית	1.1	
	X	מחוז		
	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	

⁽¹⁾ עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"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")?	X	
מסמכי התוכנית	1.7	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	X	
		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי וכ"י?	X	
		אם כן, פרט: _____		
תשריט התוכנית ⁽³⁾	6.1, 6.2	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	X	
	2.2.7	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	X	
	2.4.1, 2.4.2	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X, Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	X	
	2.3.2, 2.3.3	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	X	
	4.1	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחתימת ⁽⁴⁾	X	
	4.3	קיום תשריט מצב מאושר	X	
	4.4	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית	X	
		התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)	X	
		הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)	X	
		סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט	X	
איחוד וחלוקה ⁽⁵⁾	1.8	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	X	
	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)	X	
		קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	X	
טפסים נוספים ⁽⁵⁾	פרק 14	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	X	
	1.8			

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

⁽⁴⁾ יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

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

תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה גיא דוננפלד , מספר זהות 027983329, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' 5/מק/2496 ששמה בית מגורים במגרש מס' 365/2, ברחוב החלוץ 9/2, שיכון דרום, באר שבע (להלן – "התוכנית").
 2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות מספר רשיון 114746.
 3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
- שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ
- א. _____
- לא רלבנטי
- 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.

גיא דוננפלד
ארכיטקט
מזה 15/5/10
חתימת המצהיר

15/5/10
תאריך

הצהרת המודד

מספר התוכנית: 2496/מק/5

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 25.12.07 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

בובליק גיאנה (לאה)
מוסמכת מ.ר. 1110
ט"ל 0545237655

שם המודד המוסמך	1110	חתימה
בובליק גיאנה (לאה)	מספר רשיון	

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך 13.03.10 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

בובליק גיאנה (לאה)
מוסמכת מ.ר. 1110
ט"ל 0545237655

שם המודד המוסמך	1110	חתימה
בובליק גיאנה (לאה)	מספר רשיון	

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

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

שם המודד המוסמך	מספר רשיון	חתימה
-----------------	------------	-------

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	ל"ר	ל"ר	ל"ר

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

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.	ועדה מקומית	
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	התוספת אינה חלה.	ועדה מקומית	
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	התוספת אינה חלה.	ועדה מקומית	

אישור לפי סעיף 109 לחוק		
התוכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה
לא טענה אישור	10/05/2010	אישור התוכנית