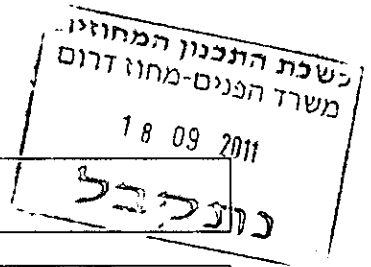


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965



הוראות התוכנית
תוכנית מס' 5/מק/2586
מגורים במגרשים 301A, 302A ברח' העייט 66,68 שכונת נווה זאב, פלח 7, באר-שבע.

מחוז: דרום
 מרחב תכנון מקומי: באר-שבע
 סוג תוכנית: תכנית מפורטת לפי סעיף 62 א (א) (4), (5), (6), (7), (9).

אישורים

הפקדה	מתן תוקף

דברי הסבר לתוכנית

התוכנית מתירה איחוד וחלוקת מגרשים מס' 301A ו-302A, כולל שינוי בחלוקת זכויות בניה, שינוי קוי בנין, הגדלת תכסית קרקע.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1.1 זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

מגורים במגרשים 301A, 302A
שכונת נווה זאב, פלח 7, באר-שבע.

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית

2586/מק/5

מספר התוכנית

1,569 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

• מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1

מספר מהדורה
בשלב

04/05/11

תאריך עדכון
המהדורה

• תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

• האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

• מוסד התכנון
המוסמך להפקיד
את התוכנית

ועדה מקומית

62 א(א) סעיף קטן (4), (5), (6), (7), (9)

לפי סעיף בחוק

• היתרים או הרשאות
תוכנית שממנה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

סוג איחוד
וחלוקה

• ללא איחוד ו/או חלוקה .

• האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת
מימדי

לא

1.5 מקום התוכנית1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי באר-שבע

קואורדינטה X 177500

קואורדינטה Y 570610

שכונת נווה זאב, פלח 7 – בבאר שבע

1.5.2 תיאור מקום 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית באר-שבע• חלק מתחום הרשות
התייחסות לתחום הרשות1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב באר-שבעשכונה
רחוב
מספר בית
שכונת נווה זאב, פלח 7
העייט
66,68

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38269	• מוסדר	• חלק מהגוש	154, 153	167

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
38269	ל.ר.

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
198/במ/5	302, 301

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל.ר.

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
198/במ/5	• שינוי	תוכנית זו משנה רק המפורט בתוכנית זו ובכל יתר הוראות בתוכנית מס' 5/במ/198 ממשיכות לחול.	4942	10/12/2000
2404/מק/5	• כפיפות	יחס זה מבטא מצב בו על תכנית זו ימשיכו לחול כל הוראות מתכנית קודמת החלה על תחום התכנית.		17/4/2007
2379/מק/5	• כפיפות	יחס זה מבטא מצב בו על תכנית זו ימשיכו לחול כל הוראות מתכנית קודמת החלה על תחום התכנית.	5683	24/06/2007

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קני"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	מספר תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התוכנית	מחייב	ל.ר.	11	ל.ר.	04/05/11	ורח ברוכיס	וועדה מקומית	
תשריט התוכנית	מחייב	1:250	ל.ר.	1	04/05/11	ורח ברוכיס	וועדה 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

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד / שם מקומית	רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלקה(י)
	ערב אהוד	031892433	ל"ר		ל"ר		טל חרמון 52 ב"ש	08-6106864	054-4551304			
	ערב ענבל	027418250			ל"ר		טל חרמון 52 ב"ש	08-6106864	054-4551304			

1.8.2 יזם בפועל - ל.ר.

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

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• בעל			מנהל מקרקעי ישראל		רח' התקווה 4, באר-שבע	08-6264333		08-6264250	
• חוכר	ערב אהוד	031892433	ל"ר	ל"ר	טל חרמון 52 ב"ש	08-6106864	054-4551304		
• חוכר	ערב ענבל	027418250		ל"ר	טל חרמון 52 ב"ש	08-6106864	054-4551304		

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• עורך ראשי	ורח ברוכיס	309283158	69484	א.ד. כהן בע"מ	511893323	שד' שז"ר 31/701, ב"ש	08-64490730		08-6490943	
• מודד	מוסמך אדריכל	67728584	406	ל"ר		מרכז הנגב 18, ב"ש	086499959		086497574	

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.	

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**

התוכנית מתירה איחוד וחלוקת מגרשים מס' 301A ו-302A, כולל שינוי בחלוקת זכויות בניה, שינוי קוי בנין, הגדלת תכסית קרקע, שינוי בהוראות בדבר גודל שטח מגרש שמותר להקים עליו בניין ושינוי סידור חניות בתוך המגרשים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- שינוי לתכנית מפורטת מס' 5/במ/198 מגרשים מס' 301, 302 המיועד לבתי מגורים צמודי קרקע – באזור מגורים א', על ידי:
- הגדלת מגרש מס' 301 והקטנת מגרש 302 על ידי איחוד וחלוקת מגרשים מס' 301, 302 למגרשים מס' 301A, 302A לפי סעיף 137 לחוק.
 - שינוי חלוקת שטחי הבנייה המותרים בתכנית ללא שינוי בסה"כ השטח המותר לבנייה לפי סעיף 62א(6) על ידי:
 - העברת שטח עיקרי בהיקף של 70 מ"ר ממגרש מס' A302 למגרש מס' A301
 - העברת שטח שרות מתחת למפלס הכניסה הקובעת בהיקף של 25 מ"ר ממגרש A302 למגרש A301.
 - הגדלת תכסית מרבית, ללא שינוי בסה"כ השטח המותר לבנייה, לפי סעיף 62 א (א) (9).
 - שינוי בקווי בנין בשני המגרשים עבור הבתים, קורות בטון עם תמיכה המהווים חלק בלתי נפרד מהקונסטרוקציה ועיצוב אדריכלי של הבית במגרש A302 ועבור בריכת שחיה במגרש A301, לפי סעיף 62 א (א) (4).
 - שינוי של הוראות לפי תכנית בדבר בינוי, לפי סעיף 62 א (א) (5) בנושאים הבאים:
 - בניית בת חד קומתי במקום דו קומתי בשני המגרשים.
 - העברת זכויות בנייה במגרש A301 מקומה א' לקומת קרקע לניצול של כל הזכויות בקומה אחת, לפי סעיף 62 א (א) (9).
 - שינוי בהוראות בדבר גודל שטח מגרש שמותר להקים עליו בניין, לפי סעיף 62 א (א) (7).

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	1.569
-------------------------	-------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים א'	מ"ר	400	0	400		
	מס' יחיד	2	0	2		

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח		יעוד
		ל"ר	302A, 301A	מגורים א'
		ל"ר	601	דרך מאושרת

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.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד	אחוזים	מ"ר	יעוד
59.7%	937	מגורים א'	59.7%	937	מגורים א'
40.3%	632	דרך מאושרת	40.3%	632	דרך מוצעת
100%	1,569	סה"כ	100%	1,569	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
א.	כל השימושים יהיו בהתאם לתכניות מס' 5/מק/2404, 5/במ/198, 5/מק/2379.
4.1.2	הוראות
א.	תותר בניית קורות מבטון עם תמיכה המהווים חלק בילתי נפרד מהקונסטרוקציה. קוי בנין יהיו כמסומן בתשריט.
ב.	לא יותר בניית מחסן נפרד מהבית, בשטח המגרשים. המחסנים יבנו כחלק בלתי נפרד מהמבנה העיקרי בקוי בניין המותרים ומחומרי הגמר של הבניין.
ג.	תותר בניית בתים חד קומתי במקום דו קומתי בשני המגרשים.
ד.	כל שינוי בקוי הבניין המסומנים בתשריט למעט בקו בנין צדדי 3.0 מ' יהווה סטיה ניכרת מהוראות תכנית זו.

4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	כל השימושים יהיו בהתאם לתכניות מס' 5/מק/2404, 5/במ/198, 5/מק/2379.
4.2.2	הוראות
	תואי ורוחב הדרכים יהיו כמסומן בתשריט.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

עוד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים						אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכנית משטח תא השטח (%)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			
			מעל לכניסה הקובעת	שטחי בניה	עיקרי שטח	מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי שטח	קדמי ימני צדדי-שמאלי						אחורי					
מגורים 'א'	301A	560	270	35	-	100	405	72.3	1	1.78	55	9.0	1	1	1	לפי המסומן בתשריט			
מגורים 'א'	302A	377	130	35	-	50	215	57	1	2.65	44	9.0	1	1	1	לפי המסומן בתשריט			
סה"כ		937	400	70	-	150	620												

* מתוכם 15 מ"ר לכל יח"ד עבור חניה בקירוי קל + מחסן עד 8 מ"ר (כחלק בלתי נפרד מהמבנה העיקרי בקוי בניין המותרים ומחומרי הגמר של הבניין) + ממ"ד עד גודל תיקני.
 ** כולל סככת חניה

5.1 טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

אזור	מס' מגרש	שטח מגרש/ מזערי/ מרב (מ"ר)	מספר יח"ד	היקפי בניה מירביים במגרש במ"ר							צפיפות (יח"ד) לדונם נטו	תכנית שטח מירבית (מ"ר)	מס' קומות מירבי	קווי בניה (מטר)																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																		
				מטרות עיקריות			סה"כ שטחי בניה	מטרות שירות מעל לקרקע	מתחת לקרקע	מטרות עיקריות				מתחת לקרקע	מטרות עיקריות	מתחת לקרקע	מטרות עיקריות	מתחת לקרקע	מטרות עיקריות	מתחת לקרקע	מטרות עיקריות	מתחת לקרקע																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																										
				מטרות עיקריות	מתחת לקרקע	מטרות עיקריות																	מתחת לקרקע	מטרות עיקריות	מתחת לקרקע	מטרות עיקריות	מתחת לקרקע	מטרות עיקריות	מתחת לקרקע	מטרות עיקריות	מתחת לקרקע	מטרות עיקריות	מתחת לקרקע	מטרות עיקריות	מתחת לקרקע	מטרות עיקריות	מתחת לקרקע	מטרות עיקריות	מתחת לקרקע	מטרות עיקריות	מתחת לקרקע	מטרות עיקריות	מתחת לקרקע	מטרות עיקריות	מתחת לקרקע	מטרות עיקריות	מתחת לקרקע	מטרות עיקריות	מתחת לקרקע	מטרות עיקריות	מתחת לקרקע	מטרות עיקריות	מתחת לקרקע	מטרות עיקריות	מתחת לקרקע	מטרות עיקריות	מתחת לקרקע	מטרות עיקריות	מתחת לקרקע	מטרות עיקריות	מתחת לקרקע	מטרות עיקריות	מתחת לקרקע	מטרות עיקריות	מתחת לקרקע	מטרות עיקריות	מתחת לקרקע	מטרות עיקריות	מתחת לקרקע	מטרות עיקריות	מתחת לקרקע	מטרות עיקריות	מתחת לקרקע	מטרות עיקריות	מתחת לקרקע	מטרות עיקריות	מתחת לקרקע	מטרות עיקריות	מתחת לקרקע	מטרות עיקריות	מתחת לקרקע	מטרות עיקריות	מתחת לקרקע	מטרות עיקריות	מתחת לקרקע	מטרות עיקריות	מתחת לקרקע	מטרות עיקריות	מתחת לקרקע	מטרות עיקריות	מתחת לקרקע	מטרות עיקריות	מתחת לקרקע	מטרות עיקריות	מתחת לקרקע	מטרות עיקריות	מתחת לקרקע	מטרות עיקריות	מתחת לקרקע	מטרות עיקריות	מתחת לקרקע	מטרות עיקריות	מתחת לקרקע	מטרות עיקריות	מתחת לקרקע	מטרות עיקריות	מתחת לקרקע	מטרות עיקריות	מתחת לקרקע	מטרות עיקריות	מתחת לקרקע	מטרות עיקריות	מתחת לקרקע	מטרות עיקריות	מתחת לקרקע	מטרות עיקריות	מתחת לקרקע	מטרות עיקריות	מתחת לקרקע	מטרות עיקריות	מתחת לקרקע	מטרות עיקריות	מתחת לקרקע	מטרות עיקריות	מתחת לקרקע	מטרות עיקריות	מתחת לקרקע	מטרות עיקריות	מתחת לקרקע	מטרות עיקריות	מתחת לקרקע	מטרות עיקריות	מתחת לקרקע	מטרות עיקריות	מתחת לקרקע	מטרות עיקריות	מתחת לקרקע	מטרות עיקריות	מתחת לקרקע	מטרות עיקריות	מתחת לקרקע	מטרות עיקריות	מתחת לקרקע	מטרות עיקריות	מתחת לקרקע	מטרות עיקריות	מתחת לקרקע	מטרות עיקריות	מתחת לקרקע	מטרות עיקריות	מתחת לקרקע	מטרות עיקריות	מתחת לקרקע	מטרות עיקריות	מתחת לקרקע	מטרות עיקריות	מתחת לקרקע	מטרות עיקריות	מתחת לקרקע	מטרות עיקריות	מתחת לקרקע	מטרות עיקריות	מתחת לקרקע	מטרות עיקריות	מתחת לקרקע	מטרות עיקריות	מתחת לקרקע	מטרות עיקריות	מתחת לקרקע	מטרות עיקריות	מתחת לקרקע	מטרות עיקריות	מתחת לקרקע	מטרות עיקריות	מתחת לקרקע	מטרות עיקריות	מתחת לקרקע	מטרות עיקריות	מתחת לקרקע	מטרות עיקריות	מתחת לקרקע	מטרות עיקריות	מתחת לקרקע	מטרות עיקריות	מתחת לקרקע	מטרות עיקריות	מתחת לקרקע	מטרות עיקריות	מתחת לקרקע	מטרות עיקריות	מתחת לקרקע	מטרות עיקריות	מתחת לקרקע	מטרות עיקריות	מתחת לקרקע	מטרות עיקריות	מתחת לקרקע	מטרות עיקריות	מתחת לקרקע	מטרות עיקריות	מתחת לקרקע	מטרות עיקריות	מתחת לקרקע	מטרות עיקריות	מתחת לקרקע	מטרות עיקריות	מתחת לקרקע	מטרות עיקריות	מתחת לקרקע	מטרות עיקריות	מתחת לקרקע	מטרות עיקריות	מתחת לקרקע	מטרות עיקריות	מתחת לקרקע	מטרות עיקריות	מתחת לקרקע	מטרות עיקריות	מתחת לקרקע	מטרות עיקריות	מתחת לקרקע	מטרות עיקריות	מתחת לקרקע	מטרות עיקריות	מתחת לקרקע	מטרות עיקריות	מתחת לקרקע	מטרות עיקריות	מתחת לקרקע	מטרות עיקריות	מתחת לקרקע	מטרות עיקריות	מתחת לקרקע	מטרות עיקריות	מתחת לקרקע	מטרות עיקריות	מתחת לקרקע	מטרות עיקריות	מתחת לקרקע	מטרות עיקריות	מתחת לקרקע	מטרות עיקריות	מתחת לקרקע	מטרות עיקריות	מתחת לקרקע	מטרות עיקריות	מתחת לקרקע	מטרות עיקריות	מתחת לקרקע	מטרות עיקריות	מתחת לקרקע	מטרות עיקריות	מתחת לקרקע	מטרות עיקריות	מתחת לקרקע	מטרות עיקריות	מתחת לקרקע	מטרות עיקריות	מתחת לקרקע	מטרות עיקריות	מתחת לקרקע	מטרות עיקריות	מתחת לקרקע	מטרות עיקריות	מתחת לקרקע	מטרות עיקריות	מתחת לקרקע	מטרות עיקריות	מתחת לקרקע	מטרות עיקריות	מתחת לקרקע	מטרות עיקריות	מתחת לקרקע	מטרות עיקריות	מתחת לקרקע	מטרות עיקריות	מתחת לקרקע	מטרות עיקריות	מתחת לקרקע	מטרות עיקריות	מתחת לקרקע	מטרות עיקריות	מתחת לקרקע	מטרות עיקריות	מתחת לקרקע	מטרות עיקריות	מתחת לקרקע	מטרות עיקריות	מתחת לקרקע	מטרות עיקריות	מתחת לקרקע	מטרות עיקריות	מתחת לקרקע	מטרות עיקריות	מתחת לקרקע	מטרות עיקריות	מתחת לקרקע	מטרות עיקריות	מתחת לקרקע	מטרות עיקריות	מתחת לקרקע	מטרות עיקריות	מתחת לקרקע	מטרות עיקריות	מתחת לקרקע	מטרות עיקריות	מתחת לקרקע	מטרות עיקריות	מתחת לקרקע	מטרות עיקריות	מתחת לקרקע	מטרות עיקריות	מתחת לקרקע	מטרות עיקריות	מתחת לקרקע	מטרות עיקריות	מתחת לקרקע	מטרות עיקריות	מתחת לקרקע	מטרות עיקריות	מתחת לקרקע	מטרות עיקריות	מתחת לקרקע	מטרות עיקריות	מתחת לקרקע	מטרות עיקריות	מתחת לקרקע	מטרות עיקריות	מתחת לקרקע	מטרות עיקריות	מתחת לקרקע	מטרות עיקריות	מתחת לקרקע	מטרות עיקריות	מתחת לקרקע	מטרות עיקריות	מתחת לקרקע	מטרות עיקריות	מתחת לקרקע	מטרות עיקריות	מתחת לקרקע	מטרות עיקריות	מתחת לקרקע	מטרות עיקריות	מתחת לקרקע	מטרות עיקריות	מתחת לקרקע	מטרות עיקריות	מתחת לקרקע	מטרות עיקריות	מתחת לקרקע	מטרות עיקריות	מתחת לקרקע	מטרות עיקריות	מתחת לקרקע	מטרות עיקריות	מתחת לקרקע	מטרות עיקריות	מתחת לקרקע	מטרות עיקריות	מתחת לקרקע	מטרות עיקריות	מתחת לקרקע	מטרות עיקריות	מתחת לקרקע	מטרות עיקריות	מתחת לקרקע	מטרות עיקריות	מתחת לקרקע	מטרות עיקריות	מתחת לקרקע	מטרות עיקריות	מתחת לקרקע	מטרות עיקריות	מתחת לקרקע	מטרות עיקריות	מתחת לקרקע	מטרות עיקריות	מתחת לקרקע	מטרות עיקריות	מתחת לקרקע	מטרות עיקריות	מתחת לקרקע	מטרות עיקריות	מתחת לקרקע	מטרות עיקריות	מתחת לקרקע	מטרות עיקריות	מתחת לקרקע	מטרות עיקריות	מתחת לקרקע	מטרות עיקריות	מתחת לקרקע	מטרות עיקריות	מתחת לקרקע	מטרות עיקריות	מתחת לקרקע	מטרות עיקריות	מתחת לקרקע	מטרות עיקריות	מתחת לקרקע	מטרות עיקריות	מתחת לקרקע	מטרות עיקריות	מתחת לקרקע	מטרות עיקריות	מתחת לקרקע	מטרות עיקריות	מתחת לקרקע	מטרות עיקריות	מתחת לקרקע	מטרות עיקריות	מתחת לקרקע	מטרות עיקריות	מתחת לקרקע	מטרות עיקריות	מתחת לקרקע	מטרות עיקריות	מתחת לקרקע	מטרות עיקריות	מתחת לקרקע	מטרות עיקריות	מתחת לקרקע	מטרות עיקריות	מתחת לקרקע	מטרות עיקריות	מתחת לקרקע	מטרות עיקריות	מתחת לקרקע	מטרות עיקריות	מתחת לקרקע	מטרות עיקריות	מתחת לקרקע	מטרות עיקריות	מתחת לקרקע	מטרות עיקריות	מתחת לקרקע	מטרות עיקריות	מתחת לקרקע	מטרות עיקריות	מתחת לקרקע	מטרות עיקריות	מתחת לקרקע	מטרות עיקריות	מתחת לקרקע	מטרות עיקריות	מתחת לקרקע	מטרות עיקריות	מתחת לקרקע	מטרות עיקריות	מתחת לקרקע	מטרות עיקריות	מתחת לקרקע	מטרות עיקריות	מתחת לקרקע	מטרות עיקריות	מתחת לקרקע	מטרות עיקריות	מתחת לקרקע	מטרות עיקריות	מתחת לקרקע	מטרות עיקריות	מתחת לקרקע	מטרות עיקריות

* מתוכם 15 מ"ר עבור חניה בקירוי קל.

** שטח עיקרי של מבנה בן קומה אחת יהיה עד 160 מ"ר. התכנית תהיה 195 מ"ר.

*** היעוד אינו לפי מבא"ת.

04/05/11

תבנית הוראות מעודכנת ליוני 2009

עמוד 9 מתוך 11

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

6.1.1 היתרי בנייה יינתנו ע"י הוועדה המקומית על פי תכנית זו ועל פי תכניות מס' 5/מק/2404, 5/במ/198, 5/מק/2379.

6.2. היטל השבחה.

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

6.3. חניה.

החניה תהיה בתחום המגרש ולפי תקן החניה של תכנית מתאר באר-שבע התקף בעת מתן היתר הבניה.

6.4. הפקעות לצרכי ציבור.

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

6.5. רעידות אדמה.

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

1. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי 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 מכח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה עפ"י תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2080).

7. ביצוע התוכנית**7.1. שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התניה
ל"ר	ל"ר	

7.2. מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו יהא 5 שנים מיום אישורה

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם: ערב אהוד	חתימה:	תאריך:
	שם: ערב ענבל	חתימה:	תאריך:
	תאגיד/שם רשות מקומית:	מספר תאגיד:	

עורך התוכנית	שם: ברוכיס ורה	חתימה: ברוכיס ורה מס' רשון 69489	תאריך: 04.05.11
	תאגיד:	מספר תאגיד:	

יזם בפועל	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:	מספר תאגיד:	

בעל עניין בקרקע	שם: מנהל מקרקעי ישראל	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:	מספר תאגיד:	
בעל עניין בקרקע	שם: ערב אהוד	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:	מספר תאגיד:	
בעל עניין בקרקע	שם: חתימה:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:	מספר תאגיד:	

היו לנו התנגדות שקונית לתכנית, בהנאי שנו חתמנו
התוכנית עם רשויות התכנון והמסככות.
שקטתה רשונה לפני תכנון כלכלי, אין כל חשש
כל זכות ליתום התכנית או לכל בעל ענין: אחר כשם
התכנית כל עוד לא חוקצה השטח ונחלק שמינו המכר
התאם בינו, ואין התחייבות זו באה במסגרת הסכמת כי
תאגידה בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי
כל חוות דעתי כל דין.
למען הסר ספק מצהיר בזה כי אם נעשה או נעשה
יידו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין בהתחייבותנו
על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או
ויתור על זכותנו לבטל בגיל הסרתו ע"י מי שרכש
מאתנו על מין זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכויות
אחרת העומדת לנו מכח הסכם כאמור ועפ"י כל דין
שכן התחייבותנו ניתנה אך ורק מנקודת מבט תכנונית.
תאריך: 04.05.11
מס' רשון 69489
מס' רשון 69489

החתימה
מרכזת תכנון

תצהירים	נתקבל
---------	-------

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה נרה ברוכיס (שם), מספר זהות 309283158,
מצהיר בזאת כדלקמן:

- אני ערכתי את תוכנית מס' 5/מק/2586, ששמה מגורים במגרשים 302B, 301A ברח' העייט 66,68 שכונת נווה זאב, פלח 7, באר-שבע. (להלן – "התוכנית").
- אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות מספר רשיון 69484.
- אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ
א. ארמונד אזוט מודד מוסמך מפת מדידה
- הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שכלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
- 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.
- אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

ברוכיס נרה
אדריכלית
מס' רשיון 69484
חתימת המצהיר

04/05/11
תאריך

הצהרת המודד

מספר התוכנית: 2586 / 5/מק

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 17/11/09 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

א.א.ג. אזורט בע"מ
מדידות הנדסיות
יפה שבי
חל/פקס 04-6499555

46
מספר רשיון

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.

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. שימו לב! רשימה זו אינה גורעת מהוראות החוק ומתקנות התכנון והבניה.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
מסמכי התוכנית	1.7	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	V	
		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכו'?	V	
		אם כן, פרט: _____		
הוראות התוכנית		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?		
תשריט התוכנית ⁽¹⁾	6.1, 6.2	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	V	
	2.2.7	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	V	
	2.4.1	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת	V	
	2.4.2	החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)		
	2.3.2	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים	V	
	2.3.3	הסביבה הקרובה)		
	4.1	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה	V	
		אחרונה, כולל חתימה וחתימת ⁽²⁾		
	4.3	קיום תשריט מצב מאושר	V	
	4.4	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית.	V	
		התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)	V	
		הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)	V	
התאמה בין התשריט להוראות התוכנית		סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט	V	
		מספר התוכנית		
	1.1	שם התוכנית	V	
		מחוז	V	
	1.4	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	V	
	1.5	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	V	
	1.8	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)		
	8.2	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)		

⁽¹⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית.

⁽²⁾ יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
כללי		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽³⁾		V
		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		V
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?		V
		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		V
		• שמירת מקומות קדושים		V
		• בתי קברות		V
		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		V
איחוד וחלוקה ⁽⁴⁾	1.8	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	V	
	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)	V	
	פרק 14	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	V	
טפסים נוספים ⁽⁴⁾	1.8	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	V	
		האם נדרשת התוכנית לנספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות מינהל התכנון או מוסד התכנון? במידה וכן, האם צורף לתוכנית נספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי?	V	
חומרי חפירה ומילוי ⁽⁵⁾		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון? האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
רדיוסי מגן ⁽⁶⁾		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות? האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?	V	

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

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

⁽⁵⁾ ראה התייחסות לנושא בפרק 10 בנוהל ובהנחיות האגף לתכנון נושאי מינהל התכנון באתר האינטרנט של משרד הפנים.

⁽⁶⁾ הערה: הבדיקה אינה נדרשת כתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

נספח הליכים סטטוריים

ברוכים ורה

אדריכלית

עורך התוכנית: ברוכים ורה תאריך: 04/05/11 חתימה: מס' 69484

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

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 חלה. - התוספת אינה חלה.		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	- התוספת חלה. - התוספת אינה חלה.		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	- התוספת חלה. - התוספת אינה חלה.		

אישור על-פי סעיף 109 לחוק		
סעיף	החלטה	תאריך ההחלטה
סעיף 109 (א)		
סעיף 109 (ב)		

ערר על התוכנית			
שם ועדת הערר	מספר הערר	אישור ועדת הערר	תאריך האישור
ועדת ערר מחוזית - לפי סעיף 12 ג' לחוק.			
ועדת משנה לעררים של הוועדה המחוזית.			
ועדת משנה לעררים של המועצה הארצית.			

שימו לב! הוסיפו סעיף זה רק אם הוגש ערר, ומחקו את השורה/ות שאינן רלבנטיות.