

חוק תכנון ובנייה התשכ"ה 1965  
הוראות התוכנית

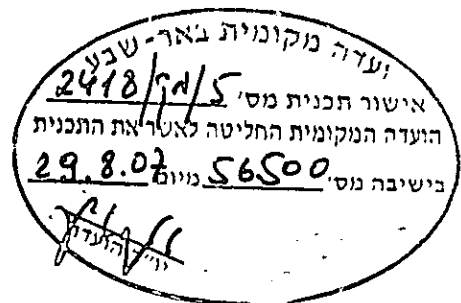
תכנית מס' 5/מק/2418

באר שבע, שכ' "רמות ד'"

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי באר שבע

סוג התכנית תוכנית מפורטת לפי סעיף 62א' (א') (9) ו 62א' (א') (5).



## דברי הסבר לתכנית

מגישי התוכנית מבקשים לאשר העברת אחוזי בנייה משטח עיקרי לא מנוצל מקומה עליונה להגדלת שטח המרתף ולהגדלת תכסית מירבית בקומת קרקע מ 237 מ"ר ל 261 מ"ר. בנוסף מבקשים שינויים בעיצוב הבית, כגון גג שטוח או גג משולב בין משטחי מרעפים למשטחי שטוחים מבטון, ושינוי חומרים וצורת הגדר הקידמית כולל שער הכניסה.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

# מחוז הדרום

## תכנית מס' 5/מק/2418

### 1. זיהוי וסיווג התכנית

	<b>שם התכנית</b>	<b>1.1</b>
באר שבע, שכ' "רמות ד"		
613 מ"ר.	<b>שטח התכנית</b>	<b>1.2</b>
הפקדה 1	<b>מהדורות</b>	<b>1.3</b>
04/02/07	שלב מספר מהדורה תאריך עדכון	יפורסם ברשומות
מפורטת לפי סעיף 62א' (א') (9) ו 62א' (א') (5). ללא איחוד וחלוקה ועדה מקומית	<b>סוג התכנית</b>  <b>סוג איחוד וחלוקה</b>  <b>מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית אופי התכנית</b>	<b>סיווג התכנית</b>
<b>תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתר</b>		
	<b>מקום התכנית</b>	<b>1.5</b>
באר שבע	<b>מרחב תכנון מקומי</b>	<b>1.5.1</b>
X = 181860 Y = 574885	<b>קואורדינטות</b>	<b>נתונים כלליים</b>
באר שבע, שכ' רמות ד'	<b>תאור מקום</b>	<b>1.5.2</b>
באר שבע	<b>רשות מקומית</b>	<b>1.5.3</b>
	<b>רשויות מקומיות בתכנית</b>	
בארשבע	<b>ישוב</b>	<b>1.5.4</b>
רמות ד'	<b>שכונה</b>	<b>כתובות שבהן חלה התכנית</b>
שמעון אבידן	<b>רחוב</b>	
1	<b>מספר בית</b>	

## 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38391	בהסדר	חלק מהגוש	ל"ר	ל"ר

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

## 1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל"ר	ל"ר

## 1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר תכנית	מספר מגרש
5 / במ / 185 ו 5 / מק / 2093	232

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

## 1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
5 / במ / 185	שינוי	תכנית זו כפופה לתוכנית הנייל למעט השינויים המפורטים בתוכנית זו.		
5 / מק / 2093	שינוי	תכנית זו כפופה לתוכנית הנייל למעט השינויים המפורטים בתוכנית זו.		

## 1.6.2 יחס בין התכנית לבין תכניות מופקדות

מספר תכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי

## 1.6.3 יחס בין התכנית לבין התוספות בחוק

שם התוספת	תחולת התוספת	אישור מוסד התכנון	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין רקע חקלאית ושטחים פתוחים	ל"ר		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	ל"ר		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	ל"ר		

### 1.6 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ו. מקומית	ויקראו קטן	27/4/2006	ל"ר	13	ל"ר	מחייב	הוראות התכנית
	ו. מקומית	ויקראו קטן	27/4/2006	1	ל"ר	1:250	מחייב	תשריט התכנית
	ו. מקומית	ויקראו קטן	27/4/2006	1	ל"ר		מנחה מחייב לגבי גובה מדרבי	נספח בינוי

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלילים 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.

### 1.7 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

#### 1.7.1 מגיש התכנית

שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התכנית
ר"ח מבצע נחשון ר"ח 72/2 בי"ש		55075246	חיים סיטבון	ל"ר	

#### 1.7.2 בעלי עניין בקרקע

שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית			מנחם	בעל חלק
שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית			מקראעי ישראל	חלקקע

#### 1.7.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
מאיר גרוסמן מאיר בי"ש 7/17		39130	משה רשיון	מודד / אדריכל
שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית		1580218	משה זהות	אדריכל
שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית			משה זהות	אדריכל

## 2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התכנית

שינויים בחלוקת שטחי הבנייה ובהנחיות העיצוב והגדלת תכסית מרבית במגרש מסי 232.

### 2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- \* שינוי חלוקת שטחי בנייה המותרים בתוכנית ללא שינוי בסה"כ השטח המותר לבנייה ע"י העברת 26 מ"ר של שטח עיקרי לא מנוצל ממעל הקרקע אל מתחת לקרקע לצורך הגדלת מרתף לפי סעיף 62א' (א') (9).
- \* הגדלת תכסית מרבית לפי סעיף 62א' (א') (9).
- \* שינוי בהוראות התוכנית לגבי הגגות והגדרות לפי סעיף 62א' (א') (5).

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

תוספת למצב המאושר	סוג נתון כמותי	
	סה"כ במצב המוצע	שטח התכנית – מ"ר
0	לי"ר	לי"ר
	לי"ר	לי"ר

## 3. שימושים והוראות ליעודי קרקע

### 3.1 מגורים א'

השימושים יהיו לפי תוכנית 5/במ/185.

### 3.2 הנחיות בנייה :

- 3.2.1 א. תותר בניית גג שטוח מבטון עם מסתור למתקן דוד שמש  
 ב. תותר בניית גג משולב שטוח משופע (בטון – רעפים) לפי עיצוב ארכיטקטוני מקובל על מהנדס העיר.  
 ג. גובה גדר מירבי, כולל סבכה, 2.15 מ' (עד 1.60 מ' בנוי) הכל לפי נספח בינוי.  
 ד. שער כניסה להולכי רגל יהיה לפי נספח בינוי.

## 4. טבלת זכויות והוראות בניה

מצב קיים:

לפי תוכנית מס' 5/ מק / 2093

מס' יחידות דיור	גודל מגרש	מס' מגרש	גודל מגרש	מס' מגרש	מס' יחידות דיור	שטחי בניה (מ"ר)				מס' יחידות דיור	גודל מגרש	מס' מגרש	מס' יחידות דיור					
						שטח בניה מעל הקובעת	שטח בניה מעל הקובעת		שטח בניה מעל הקובעת									
							מותרת לכניסה	מותרת לכניסה						מותרת לכניסה				
5	3	3	5	1	2	10.50	-	237 מ"ר	347	60	-	287	37	250	1	600	232	מגורים א' חד משפחתי בודד

מצב מוצע:

מס' יחידות דיור	גודל מגרש	מס' מגרש	גודל מגרש	מס' מגרש	מס' יחידות דיור	שטחי בניה (מ"ר)				מס' יחידות דיור	גודל מגרש	מס' מגרש	מס' יחידות דיור					
						שטח בניה מעל הקובעת	שטח בניה מעל הקובעת		שטח בניה מעל הקובעת									
							מותרת לכניסה	מותרת לכניסה						מותרת לכניסה				
5	3	3	5	1	2	10.50	-	1	261	347	86	-	261	37	224	613	232	מגורים א' חד משפחתי בודד

## 5. הוראות נוספות

### 5.1 תנאים למתן היתר בנייה:

היתר בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית לפי תכנית זו וכפוף להוראות של תכנית 5/במ/185, ו 5/מק/2093.

## 6. שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ל"ר.	ל"ר	ל"ר

## 7. מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 5 שנים מיום אישורה.

## 8. אישורים וזתימות


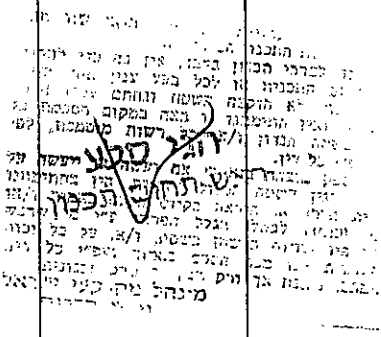
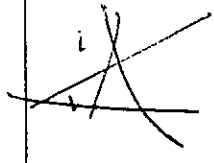
### 8.1 אישורים

אישורים להפקדה		
שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	חותמת מוסד התכנון וחותימת בעל התפקיד	
		ועדה מקומית
ל"ר	ל"ר	ועדה מחוזית



חתימות

8.2

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
04-02-07			055075246	חיים סיטבון	מגיש התכנית
				-	בעלי עניין בקרקע
04-02-07		אדרי ריקרדו קטן מ.ר. 39130	15802218	ריקרדו קטן	עורך התכנית

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

**רשימת תיוג**  
טופס עזר 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
✓		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? <sup>(1)</sup>		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 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	

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

	✓	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 הנוה"ל (או נרשם "לא רלבנטי")?		<b>הוראות התוכנית</b>
		האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	<b>מסמכי התוכנית</b>
		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, חניה ותשתיות?		
		יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.2, 6.1	<b>תשריט התוכנית</b> (2)
		קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	2.2.7	
		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 וחותמת <sup>(3)</sup>	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	<b>איחוד וחלוקה</b> (4)
	✓	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	<b>טפסים נוספים</b> (4)
		קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	

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

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

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

**14. תצהירים****תצהיר עורך התוכנית**

אני החתום מטה \_\_\_\_\_ (שם), מסי תעודת זהות \_\_\_\_\_, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מסי \_\_\_\_\_ ששמה \_\_\_\_\_ (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום מספר רשיון \_\_\_\_\_.
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 אחד 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.

חתימת המצהיר

## תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

ל"ר

אני החתום מטה \_\_\_\_\_,

מס' תעודת זהות \_\_\_\_\_,

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מסי' \_\_\_\_\_ ששמה \_\_\_\_\_ (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום \_\_\_\_\_ ויש בידי תעודה מטעם \_\_\_\_\_ (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא \_\_\_\_\_ או לחילופין (מחק את המיותר):  
אני מומחה בתחום \_\_\_\_\_ שלא חלה לגביי חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים \_\_\_\_\_ בתוכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

\_\_\_\_\_ חתימת המצהיר

<b>הצהרת המודד</b>
--------------------

מספר התוכנית: \_\_\_\_\_

(בעת המדידה המקורית)

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

שם המודד המוסמך

מספר רשיון

חתימה