

עמוד השער של הוראות התוכנית

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 5/מק/2439

מגרש מס' 245 בשכ' רמות ד'

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

ועדה מקומית באר-שבע
 אישור תכנית מס' 5/מק/2439
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
 בישיבה מס' 64570 מיום 26.3.08
 יו"ר ועדה

מחוז דרום

תוכנית מס' 5/מק/2439

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שם התוכנית	1.1	מגרש מס' 245 בשכונה רמות ד'
שטח התוכנית	1.2	770 מ"ר
מהדורות	1.3	שלב
		מילוי תנאים להפקדה
		1
		מספר מהדורה
		תאריך עדכון
		ספטמבר 2007
סיווג התוכנית	1.4	סוג התוכנית
		תכנית מפורטת
		ללא איחוד וחלוקה.
		סוג איחוד וחלוקה
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
		כן
		האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי
		לא
		מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף
		ועדה מקומית
		62 א(א) 4, 5, 6, 9, תיקון 43 לחוק התכנון והבניה
		היתרים או הרשאות
		תוכנית המהווה שינוי לתוכנית שממנה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

1.5 מקום התכנית

נתונים כלליים	1.5.1	מרחב תכנון מקומי	באר-שבע
		קואורדינטה מערב מזרח - Y	574860
		קואורדינטה דרום צפון - X	181760
תאור מקום	1.5.2	שכונת מגורים	
רשויות מקומיות בתכנית	1.5.3	רשות מקומית	באר-שבע
		התייחסות לתחום הרשות	חלק תחום הרשות
כתובת שבהן חלה התכנית	1.5.4	ישוב	באר-שבע
		שכונה	רמות ד'
		רחוב	יצחק מודעי
		מספר בית	10

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38392	בהסדר	חלק מהגוש		

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/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש
2085/מק/5, 185/במ/5	245

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית ל"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

1.6.1

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
185/במ/5	שינוי	התכנית משנה רק מה שמפורט בתכנית זו. כל יתר	4505	20-03-97
2085/מק/5	שינוי	הוראות של התכנית המאושרות נשארות בתוקף	4957	04-02-01

1.7 מסמכי התכנית

תאריך תאריך	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
תאריך תאריך	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		יהודה ליכט	ספטמבר 2007	לי"ר	13	לי"ר		תקנון
		יהודה ליכט	ספטמבר 2007	1	לי"ר	1:250		תשריט
		יהודה ליכט	ספטמבר 2007	1	לי"ר	1:250		נספח בנינו

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלילמים 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 החוראות על התשריטים.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התכנית

דוא"ל	פקס	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש תכנית
דוא"ל	פקס	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש תכנית
	0544-369208		אנדרטה 3/4 ב"ש	שם רשות מקומית	לי"ר	23006281	קרייף דן	לי"ר	
				שם רשות מקומית	לי"ר	29590825	ונדריק	לי"ר	

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעל הקרקע
דוא"ל	פקס	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעל הקרקע
			קר"ית הממשלה רחי התקנות 4 ב"ש	שם רשות מקומית	לי"ר	23006281	קרייף דן	לי"ר	
	0544-369208		אנדרטה 3/4 ב"ש	שם רשות מקומית	לי"ר	29590825	ונדריק	לי"ר	חוכר

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לזכות מודד, שמאי, יועץ תנועה ונד'

דוא"ל	פקס	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך מודד
דוא"ל	פקס	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות <td>שם פרטי ומשפחה</td> <td>מקצוע / תואר</td> <td>עורך מודד</td>	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך מודד
lichtarc@bezeqint.net	077-7501215	0544-563900	רחבת פת 2/24 ב"ש	שם רשות מקומית	לי"ר	064404775	יהודה ליכט	אדריכל	
golden-a@zahav.net.il	08-6278795	08-6232117	אפצפה 6, עומר	שם רשות מקומית	לי"ר		גולדנברג אנדרס	מתרגם	

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	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**

שינויים במגרש מס' 245 לפי סעיף 62 א (א) תיקון 43 של חוק התכנון והבניה

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. הגדלת תכסית מרבית מ- 185 מ"ר ל- 217 מ"ר לפי סעיף 62 א (א) (9)
 ב. הקטנת קווי בניין לפי סעיף 62 א (א) (4)
 ג. העברת זכויות בניה ממעל הכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת לצורך הגדלת המרתף לפי סעיף 62 א (א) (6)
 ד. שינוי הוראות בדבר בינוי לגבי צורת הגג, בניית מחסן כחלק מהבית ושינוי מיקום כניסה למגרש לפי סעיף 62 א (א) (5)

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

הערות	סה"כ במצב המוצע		תוספת למצב המאושר	מצב מאושר	סוג נתון כמותי
	לתכנון מפורט	למימוש			
				0.77	שטח התוכנית – דונם
			0	1	מגורים – מספר יח"ד
21 מ"ר מועבר לשרות	179	179	- 21	200	מגורים (שטח בניה עיקרי) – מ"ר
מבנה בן קומה 1 ומרתף	217	217	32	185	תכסית מרבית (מ"ר)

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים א'	245	ל"ר
דרך משולבת	707	ל"ר

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	יעוד : מגורים 'א'
4.1.1	שימושים
מגורים	לפי תכנית מס' 5/במ/185
4.1.2	הוראות
א.	תותר בניית גג שטוח מבטון
ב.	מיקום כניסה לבית עבור הולכי רגל יהיה לפי נספח בינוי מנחה
ג.	תותר לבנות מחסן כחלק מהבית בגודל עד 8 מ"ר עם דלת יציאה לחצר

4.2	יעוד : דרך משולבת
4.2.1	שימושים
דרך ציבורית	לפי תכנית מס' 5/במ/185
4.2.2	הוראות
	לפי תכנית מס' 5/במ/185

5. טבלת זכויות והוראות בניה

5.1 טבלת זכויות והוראות בניה מצב מאושר לפי תכנית מס' 5/מק/2085

קווי בנין (מטר)	קווי בנין (מטר)	מספר קומות		גובה	צפיפות (יח"ד ליום נטו)	מספר יח"ד	תכנית מרבית (מ"ר)	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	מס' מגרש	יעוד מגורים א'
		מתחת לפני הקובעת	מעל לפני הקובעת							מתחת לפני הקובעת	מעל לפני הקובעת			
לפי מסומן בתשריט	1	2	10.5	לי"ר	1	185	לי"ר	297	60	37*	200	לי"ר	245	

* כולל חניה מקורה ומרחב מנון

5.2 טבלת זכויות והוראות בניה מצב מוצע

קווי בנין (מטר)	קווי בנין (מטר)	קווי בנין (מטר)	מספר קומות		גובה	צפיפות (יח"ד ליום נטו)	מספר יח"ד	תכנית מרבית (מ"ר)	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש/מ"ר (מ"ר)	מס' שטח	יעוד מגורים א'
			מתחת לפני הקובעת	מעל לפני הקובעת							מתחת לפני הקובעת	מעל לפני הקובעת			
לפי מסומן בתשריט	1	1	10.5	1.95	1	217*	297	80	38*	179	513	245			

* כולל שני מקומות חניה מקורה 30 מ"ר, ומחסן 8 מ"ר

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתר בניה
 היתר בניה יוצא ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.

6.2 חניה
 החניה תהיה בתחום המגרש על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.

6.3 היטל השבחה
 הוועדה המקומית תתיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 מימוש התוכנית

ביצוע התכנית יתחיל מיד לאחר אישורה

8. חתימות ואישורים

8.1 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
1.10.07	<i>וינה זילמן</i>	ל"ר	23006281 29590825	קריף רן ונורית	מגיש התכנית ויזם בפועל
				מ.מ.י	בעלי עניין בקרקע
			64404775	יהודה ליכט	עורך התכנית

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה
 אישרה את תוכנית הבניה
 לפי תכנית מס' 5/מק/2439
 תאריך אישור: 1.10.07
 חתום: *וינה זילמן*
 ראש הוועדה המקומית לתכנון ולבניה

8.2 אישורים	
מתן תוקף	הפקדה
חותמת הועדה המקומית	חותמת הועדה המקומית
שם ותפקיד החותם	שם ותפקיד החותם
נתוני ילקוט פרסומים	נתוני ילקוט פרסומים

13. 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 בניהול	תחום הבדיקה
X		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽¹⁾		כללי
X		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
	X	האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		
		אם כן, פרט: _____		
X		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
X		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		
		האם נבדקה התוכנית בדיקה 'פרה-רולית' (מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון)?		רדיוסי מגן
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 2439/מק/5		התאמה בין התשריט להוראות התוכנית
	X	שם התוכנית: מגרש מס' 245 בשכונה רמות ד'	1.1	
	X	מחוז: דרום		
	X	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4	

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

	X	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	1.5	
	X	פרטי בעלי עניין (יום, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	
	X	חתימות (יום, מגיש ועורך התוכנית)	8.2	
	X	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי הנוה"ל (או נרשם "לא רלבנטי")?		הוראות התוכנית
	X	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	מסמכי התוכנית
X		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, חניה ותשתיות?		
	X	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.1 6.2	תשריט התוכנית ⁽²⁾
	X	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	2.2.7	
	X	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול)	2.4.1 2.4.2	
	X	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	2.3.2 2.3.3	
	X	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחתימת ⁽³⁾	4.1	
	X	קיום תשריט מצב מאושר	4.3	
	X	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית	4.4	
	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	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	1.8	איחוד וחלוקה ⁽⁴⁾
	ל"ר	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	
	X	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים ⁽⁴⁾
	X	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 יהודה ליכט (שם), מס' תעודת זהות 064404775, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' 5/מק/2439 ששמה מגרש מס' 245 בשכונה רמות ד' – באר שבע (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום _____ מספר רשיון 38691.
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 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.

חתימת המצהיר

הצהרת המודד

מספר התוכנית: 2439/מק/5

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 28.8.2006 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.



 חתימה

299
 מספר רשיון

אברהם אלזני
 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