

6005877

עמוד השער של הוראות התוכנית

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 5/מק/2466

מגרשי מגורים מס' 29, 33 בשכ' רמות ד'

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

אישורים	
הפקדה	מתן תוקף

חותמת הועדה המקומית	חותמת הועדה המקומית
שם ותפקיד החותם	שם ותפקיד החותם

נתוני ילקוט פרסומים	נתוני ילקוט פרסומים
---------------------	---------------------

ועדה מקומית באר-שבע  
 אישור תכנית מס' 5/מק/2466  
 הועדה הנוקומית החליטה לאשר את התכנית  
 בשיעור מס' 66572 מיום 28.5.07  
 יו"ר הועדה

ועדה מקומית באר-שבע  
 הפקדת תכנית מס' 5/מק/2466  
 הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית  
 בישיבה מס' 27.6.07 ביום 54432  
 יו"ר הועדה

**דברי הסבר לתכנית מס' 5/מק/2466**

מגרשים מס' 29, 33, מיועדים למגורים א' (בית בודד) בשכונה רמות ד' השינויים הם בסמכות הועדה המקומית לפי סעיף 62 א (א) (4), (5), (9), תיקון 43 של חוק התכנון והבניה התכנית מאפשרת ניצול של כל הזכויות הבניה בקומה אחת ומרתף, וקובעת גובה מרבית למבנה עם גג שטוח ומשנה את עיצוב הגדר התכנית מגדילה את התכסית המרבית ומשנה קווי בניין.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	מגרשי מגורים מס' 29, 33 בשכ' רמות ד'
	מספר התוכנית	2466/מק/5
1.2 שטח התוכנית		1340 מ"ר
1.3 מהדורות	שלב	מילוי תנאים להפקדה
	מספר מהדורה בשלב	3
	תאריך עדכון המהדורה	פברואר 2008
1.4 סיווג התוכנית	סוג התוכנית	תוכנית מפורטת
	סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה.
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא
	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	ועדה מקומית
	לפי סעיף בחוק	62 א (א) (4) (5) (9) תיקון 43 לחוק התכנון והבניה
	היתרים או הרשאות	תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

**1.5 מקום התכנית**

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	באר-שבע
	קואורדינטה מערב מזרח - Y קואורדינטה דרום צפון - X	575350 182075
1.5.2 תאור מקום		מגורים א' בשכונה רמות ד'
1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית	רשות מקומית	באר-שבע
	התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית	ישוב	באר-שבע
	שכונה	רמות ד'
	רחוב	אברהם השופט
	מספר בית	110, 118

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית				
מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38350	מוסדר	חלק	5,3	15,7

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
185/במ/5 2093/מק/5	33,29

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית  
ל"ר

## 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
185/במ/5	שינוי	התכנית משנה רק מה שמפורט בתכנית אלו.	4505	20/03/97
2093/מק/5	שינוי	כל יתר הוראות של התכניות המאושרות נשארות בתוקף	5052	7/2/2002

1.6.2 יחס בין התכנית לבין תכניות מופקדות			
מספר תכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ל"ר			

**1.7 מסמכי התכנית**

סוג המסמך	תחולה	קני"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך תאישור
תקנון תשריט	מחייב	ל"ר	13	ל"ר	פברואר 2008	יהודה ליכט		
	מחייב	1:250		1	פברואר 2008	יהודה ליכט		

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלילמים זה את זה ויקראו במקשה 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** מנגיש התכנית ויזם במועל

מיקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זווה	מספר רישיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	זוא"ל
מגיש התכנית ויזם במועל	ל"ר	069158111	ל"ר	שם רשות מקומית	צונדק 36/1 בניש		0547-886790	פקס	זוא"ל
		029453487	ל"ר	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	קרל נטר 30 בניש		0524-709135	פקס	זוא"ל

**1.8.2** בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זווה	מספר רישיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	זוא"ל
חוכר	ל"ר	069158111	ל"ר	שם רשות מקומית	צונדק 36/1 בניש		0547-886790	פקס	זוא"ל
	ל"ר	029453487	ל"ר	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	קרל נטר 30 בניש		0524-709135	פקס	זוא"ל
בעל הקרקע	ל"ר		ל"ר	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	התקווה 4 בניש				

**1.8.3** עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מרדד, שמאי, יועץ תכנונה וכד'

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זווה	מספר רישיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	זוא"ל
עורך מרדד	ל"ר	069158111	ל"ר	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	רחבת עמ' 2/24 בניש	077-7501215		08-6434288	licharc%bezeqint.net
	ל"ר	064404775	ל"ר	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	יהודה הנתחים 4 בניש	08-6288027		08-6285860	elka-td@internet-zahav.net.il

10/02/08

עמוד 5 מתוך 13

**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	ל"ר
הגדרת מונח	ל"ר

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 במסגרת סעיף 62 א (א) תיקון 43 לחוק התכנון והבניה במגרשים 29, 33

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

א. הגדלת תכסית מרבית מ- 185 מ"ר ל- 220 מ"ר לצורך ניצול של כל זכויות הבניה בקומה אחת.  
העברת שטח עיקרי ושטח שרות ממעל הקרקע אל שטח שרות מתחת לקרקע ללא שינוי סה"כ השטח המותר לבניה לפי סעיף 62 א(א)(9).  
ב. שינוי קווי בניה לפי סעיף 62 א(א)(4).  
ג. שינוי בדבר בניי לגבי מספר הקומות, גובה מבנה עם גג שטוח ועיצוב גדרות 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			
* שטח עיקרי הועבר למרתף כשטח שרות			0	1.34	שטח התוכנית – דונם
			-2	2	מגורים – מספר יח"ד
		398		400	מגורים (שטח בניה עיקרי) – מ"ר עבור שני המגרשים

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
ל"ר	ל"ר	33,29	מגורים א'
		716,714	דרך

## 4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	יעוד : מגורים א'
4.1.1	שימושים לפי תכנית מס' 5/במ/185 - 5/מק/2093
4.1.2	הוראות
א.	תותר העברת כל השטחים מקומה א' לקומת קרקע והגדלת תכנית מרבית עד 220 מ"ר.
ב.	תותר אפשרות להקמת חניה מקורה כחלק מהבית (גמר זה למבנה המגורים).
ג.	16 מ"ר שטחי שרות בקומת קרקע ( 7 מ"ר ממד ו- 9 מ"ר חניה) יועבר למרתף, כך ששטחו יהיה 77 מ"ר.
ד.	תותר הקמת קורות מבטון עם תמיכה בחצר בקווי בנייה לפי מסומן בתשריט. קווי בניין אלה החורגים מקווי בניין של המבנה מיועדים עבור פרגולות בלבד.
ה.	גובה מבנה בן קומה אחת עם גג שטוח יהיה עד 7 מטר, הנמדד ממפלס 0.00 של הבית
ו.	תותר הוספת לוחות מתכת על החלק השקוף של הגדר בחזית

4.2	יעוד : דרך משולבת
4.2.1	שימושים לפי תכנית מס' 5/במ/185 - 5/מק/2093
4.2.2	הוראות
	לפי תכנית מס' 5/במ/185 - 5/מק/2093

### 5.1 טבלת זכויות והולאות בניה מעב מאושר לפי תכנית מס' 5/מק/185-2093

תכנית מירבית (2)	גובה מירבי במטר	מס' קומות מירבי	צד' צד'	מספר קומות	קווי בניין	גובה מבנה עם גג שטוח (מטר)	צפיפות (יח"ד/מ"ר)	מספר יח"ד	תכנית מירבית (מ"ר)	אחוזי בנייה כוללים (96%)	היקפי בנייה מרביים למגרש במ"ר			מס' יח"ד מירבי במגרש	שטח מגרש במ"ר (מזערי)	מס' מגרש	מגורים חד-משפחתיים
											מטרות שדות (1)	מטרות שדות	מטרות לקרקע				
137	10.5	2+מרתף	3	5	5	7	297	1	400	37	מטרות לקרקע	מטרות לקרקע	200	1	400	29	
137	10.5	2+מרתף	3	5	5	7	297	1	400	37	מטרות לקרקע	מטרות לקרקע	200	1	400	33	

(1) שטחי שדות על-קרקעיים מיועדים למרחב מוגן 7 מ"ר-1-30 מ"ר לחניה מקורה  
 (2) תחכסית כוללת תינה מקורה לפי תכנית מס' 5/מק/2093

### 5.2 טבלת זכויות והולאות בניה מעב מוצע

קווי בניין (מטר)	מספר קומות	מספר קומות	גובה מבנה עם גג שטוח (מטר)	צפיפות (יח"ד/מ"ר)	מספר יח"ד	תכנית מירבית (מ"ר)	אחוזי בנייה כוללים (96%)	מס' יח"ד שטחי בנייה	שטחי בנייה (מ"ר)		שטח מגרש במ"ר	מס' מגרש (מ"ר)	מגורים חד-משפחתיים		
									מטרות לקרקע	מטרות שדות					
1	1	1	7	297	1	220	37	297	297	200	1	199	446	29	מגורים א'
1	1	1	7	297	1	220	37	297	297	200	1	199	449	33	מגורים א'

(1) הכולל תינה מקורה צמודה לבית  
 (2) הכולל 7 מ"ר מרחב מוגן



**6. הוראות נוספות**

**6.1 תנאים למתן היתר בניה**

יינתן ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו ועפ"י תכניות 5/במ/185 ו- 5/מק/2093.

**6.2 היטל השבחה**

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

**6.3 חניה**

החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.

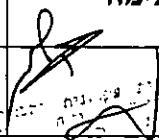
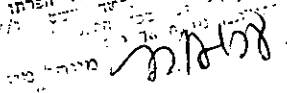
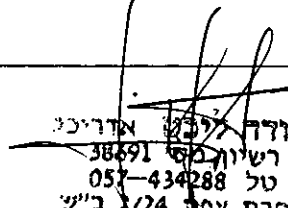
**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע : ל"ר**

**7.2 מימוש התוכנית:**

ביצוע התכנית יתחיל מיד לאחר אישורה

**8. חתימות**

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
		ל"ר	069158111 029453487	אדרי אברהם וסוניה קליינמן גיא ועפרה	מגיש התכנית
				מ.מ.י	בעלי עניין בקרקע
		יהודה ליכט רשיון מס' 38891 טל 057-434288 רהבת צפת 24 ב"ש	64404775	יהודה ליכט	עורך התכנית

תכנית סלע  
מחוס/תכנון

## נספח הליכים סטטוטוריים

## יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות

מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך

ל"ר

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.		
התוספת השנייה לעניין סביבה חופית	התוספת אינה חלה.		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	התוספת אינה חלה.		

## אישור שר הפנים לפי סעיף 109 לחוק

התוכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה
טעונה אישור השר		

## יחס בין התכנית לבין תכניות מופקדות

מספר תכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך

ל"ר

### 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 בנוהל	תחום הבדיקה
X		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? <sup>(1)</sup>		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	גובה מבנה בן קומה אחת		
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 לחזירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		
X		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		
	X	מספר התוכנית 5/מק/2466		התאמה בין התשריט להוראות התוכנית
	X	שם התוכנית: מגרשי מגורים מסי 29 – 33 בשכ' רמות ד'	1.1	
	X	מחוז: דרום		
	X	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4	
	X	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	1.5	

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

	X	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	
		חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	8.2	
	X	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי הנוה"ל (או נרשם "לא רלבנטי")?		<b>הוראות התוכנית</b>
	X	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	<b>מסמכי התוכנית</b>
	X	האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, חניה ותשתיות?		
	X	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.2, 6.1	<b>תשריט התוכנית</b> <sup>(2)</sup>
	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 וחותמת <sup>(3)</sup> .	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)		
		סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט		
	X	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	1.8	<b>איחוד וחלוקה</b> <sup>(4)</sup>
	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	<b>טפסים נוספים</b> <sup>(4)</sup>
	X	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	

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

<sup>(3)</sup> יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

<sup>(4)</sup> 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/2466 ששמה מגרשי מגורים מס' 29 – 33 בשכ' רמות ד' (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  
יהודה ליכט  
רשיון מס' 38691  
טל 057-434288  
רחבת צפת 2/24 ב"ש