

### חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

**הוראות התוכנית**

תוכנית מס' 5/מק/2447

שם תוכנית: מגורים במגרש מס' 26  
רח' אפשטיין 3, רמות, באר שבע

לשם הוצאת התוכנית  
התקיים פגישת מחזור הירוק  
30.03.2009  
יח קבל

מחוז: דרום  
מרחב תכנון מקומי: באר שבע  
סוג תוכנית: תכנית מפורטת  
בסמכות מקומית  
עפ"י סעיף 62א (א) (4)

אישורים

מתן תוקף	הפקדה

## דברי הסבר לתוכנית

הבית, נשוא תכנית זאת, הינו בית פרטי הממוקם ברחי ישראל אפשטיין 3, שכונת, באר שבע. תכנית זאת משנה את קו הבנין הצדדי (לאורך של כ-3 מ') מ-3 מ' ל-0 מ', על מנת לאפשר תוספת בניה במסגרת שטחי השירות המותרים- ללא שינוי בהוראות, שימושים, זכויות, הנחיות ומגבלות בניה.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

<b>1. זיהוי וסיווג התוכנית</b>
--------------------------------

שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	מגורים במגרש מסי 26 רחי אפשטיין 3, רמות, באר שבע
1.1	שטח התוכנית	2447/מק/5
1.2	מספר התוכנית	0.775 דונם
1.3	שטח התוכנית	שלב • הפקדה
1.4	מספר מהדורה בשלב	1
1.4	תאריך עדכון המהדורה	25.03.08
1.4	סוג התוכנית	• תוכנית מפורטת
1.4	סיווג התוכנית	• ללא איחוד וחלוקה.
1.4	סוג איחוד וחלוקה	• כן
1.4	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	• לא
1.4	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	• ועדה מקומית
1.4	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף בחוק היתרים או הרשאות	• 62א (א) סעיף קטן 4
1.4	היתרים או הרשאות	• תוכנית המהווה שינוי לתוכנית שממנה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

ימורסם  
ברשומותימורסם  
ברשומות

**1.5 מקום התוכנית**

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	באר שבע
		קואורדינטה X	182,600
		קואורדינטה Y	576,100
1.5.2	תיאור מקום	רח' אפשטיין נמצא ב שכונת רמות הממוקמת בחלקה הצפוני של באר שבע	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	באר שבע
		התייחסות לתחום הרשות	• חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובת שבהן חלה התוכנית	יישוב	באר שבע
		שכונה	רמות
		רחוב	אפשטיין
		מספר בית	3

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38198	• מוסדר	• חלק מהגוש	28	134

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ר	לי"ר

**1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
3/34/5	26

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

לי"ר
------

**1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות**

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
3/מק/5	<ul style="list-style-type: none"> <li>• שינוי</li> <li>• כפיפות</li> </ul>	התכנית משנה רק את המפורט בה וכל יתר הוראות תכנית 5/במ/34 ממשיכות לחול	4400	19/4/1996

## 1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קני'ם	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
חוזאות התוכנית	מחייב	---	16	---	25.03.08	גדעון רפאלי		
תשריט התוכנית	מחייב	1:250	---	1	25.03.08	גדעון רפאלי		

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים זה את זה וקראו במקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על המחייבים לבין המנהלים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.



**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	לי"ר
הגדרת מונח	לי"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**

שינוי בקו בניין צדדי עבור תוספת בניה במסגרת זכויות הבניה הקיימות

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

• שינוי נקודתי בקו בנין לפי סעיף 62א(א)(4)

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית - דונם	0.775
-------------------------	-------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים	מ"ר	236.25	0	236.25	לי"ר	לי"ר
	מסי יח"ד	1	0	0	לי"ר	לי"ר

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

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים א'	26	לי"ר
דרך מאושרת	101	לי"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

	שם ייעוד: מגורים א'	4.1
	שימושים	4.1.1
	מגורים	א.
	הוראות	4.1.2
קוי בניין- קוי הבניין יהיו עפ"י המסומן בתשריט	קווי בנין	א.

**5. טבלת זכויות והוראות בניה – מעב מועצ**

אזורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	הכיסוי (%) משטח תא השיטה	אפיונות (יח"י) לדגם (נס')	מספר יח"י	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה באחוזים		גודל מרבי (מ"ר)	מס' תא שיטה	יעוד			
	צוקי-שטח	צוקי-ימני	קדמי	מגל לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						סה"כ	שטחי בניה				מותר לכניסה הקובעת	שורת	עיקרי
				1	2 + עלית ג'	(1)	30% + 61 מ"ר	2	1	66% + 61 מ"ר	66% + 61 מ"ר	21	ל"ר	61 מ"ר	45	525	26	מגורים
	(2)																	

הערה: אין שינוי בזכויות הבניה, כל ההוראות עפ"י תכנית 5/מס' 2447/מ' (1) מבה מותר למבנה: גג שטוח- עד 8 מ', גג רעפים- עד 10 מ' (2) כמסומן בתשריט

**6. הוראות נוספות****6.1. הפקעות לצרכי ציבור**

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור ע"פ סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, יופקעו ע"י הועדה המקומית ויירשמו על שם רשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור - יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה."

**6.2. תנאים למתן היתר בניה**

היתרי בניה יוצאו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית 5/במ/3/34 ועפ"י תכנית זו - לאחר אישורה.

**6.3. הוראות בנושא חשמל**

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי משוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:

סוג קו חשמל	מרחק היצוני	מתיל	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 400 ק"ו (קיים או מוצע)			35 מ'

אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל.

**6.4. חניה**

החניה תהיה בתחום המגרש ועפ"י התקן הותקף בעיר באר שבע בעת מתן היתר הבניה.

**7. ביצוע התוכנית****7.1. שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
ל"ר	ל"ר	ל"ר

**7.2. מימוש התוכנית**

תכנית זאת למימוש מייד.



## 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
✓		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? <sup>(1)</sup>		כללי
✓		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
✓		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
✓		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
✓		• שמירה על בנינים 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 (2)
✓		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
✓		האם בוצעה בדיקה מלאה לחירת 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	
	✓	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	
	✓			

<sup>(1)</sup> עמ"י תקנת התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקיר השפעה על הסביבה) התשי"ב-2003.  
<sup>(2)</sup> הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
	✓	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבאיית (או נרשם "לא רלבנטי")?		הוראות התוכנית
	✓	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבאיית?	1.7	מסמכי התוכנית
	✓	האם קיימים נספחי תנועה, בינוי וכו'?		
		אם כן, פרט: _____		
	✓	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבאיית	6.1 6.2	תשריט התוכנית (3)
	✓	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 שלם וסגור)	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 וחתימת <sup>(4)</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 בתשריט מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)		
	✓	הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוטות וכדומה)		
	✓	סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט		
	✓	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	1.8	איחוד וחלוקה (5)
	✓	קיום טבלת הקצאה ואיזון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או:	פרק 12	
	✓	קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)		
	✓	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים (5)
	✓	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	

(3) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבאיית – יתחזיות לעריכת תשריט התוכנית.

(4) יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבאיית.

(5) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל מבאיית – יתחזיות לעריכת הוראות התוכנית.

<b>תצהירים</b>
----------------

<b>תצהיר עורך התוכנית</b>
---------------------------

אני החתום מטה גדעון רפאלי (שם), מספר זהות 005422142, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' 5/מק/2447 ששמה מגורים במגרש מס' 26 רח' אפשטיין 3, רמת, באר שבע (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות מספר רשיון 3167.
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.

גדעון רפאלי-אדריכל  
הדסה 53 באר-שבע  
טלפקס: 08-6278162  
נייד 054-4915039

חתימת המצהיר

25.03.08  
תאריך

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

מספר התוכנית: 2447/מק/5

(בעת המדידה המקורית)

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

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

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך 15.12.07 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

אברהם גולדנברג  
הנ"ל  
08 8232777

299  
מספר רשיון

אברהם גולדנברג  
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.



## נספח הליכים סטטוטוריים

יחס בין התוכנית לבין תוכניות-מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק				
שם התוספת	תחולת התוספת	שם המאשר	מוסד התכנון	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	• התוספת אינה חלה.	לי"ר		לי"ר
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	• התוספת אינה חלה.	לי"ר		לי"ר
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת אינה חלה.	לי"ר		לי"ר

אישור לפי סעיף 109 לחוק		
התוכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה
לא סעונה אישור	12.03.08	אישור התוכנית/דחיית התוכנית