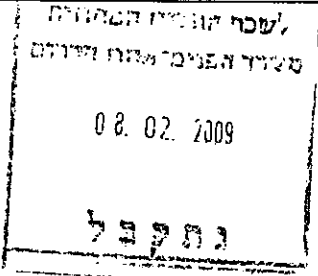


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 12/184/03/5

מגורים במגרש מס' 24, שכ' רמות, באר-שבע



מחוז דרום  
מרחב תכנון מקומי באר שבע  
סוג התכנית תכנית מפורטת  
אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>משרד הפנים מחוז דרום חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 אישור תכנית מס' 12/184/03/5 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 5/10/09 לאשר את התכנית מינהל התכנון יו"ר הוועדה המחוזית</p>	
--	--

<p>הודעה על אישור תכנית מס' 12/184/03/5 בירוקה בילקוט הפרסומים מס' 5932 מיום 19/8/09</p>	
--	--

--	--

**דברי הסבר לתכנית 12/184/03/5**

בתא שטח (מגרש) מס' 24 ברח' הר רמון 19, שכי רמות, ב"ש קיים בית מגורים מגורים חד-קומתי.  
קומת הקרקע בנויה כך שגובהה לא עומד בקריטריונים של קומת מגורים. התכנית מאפשרת שינויים  
בפיתוח המגרש ע"י מילוי אדמה ובניית קיר סביב קומת קרקע ועל ידי כך הפיכתה למרתף.  
כמו כן, התכנית מגדילה את זכויות הבניה, קובעת שטחי שרות ומשנה קוי הבניה.

**דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.**

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

1.1 שם התכנית שם התוכנית מגורים במגרש מס' 24, שכ' רמות, באר-שבע

מספר התוכנית 12/184/03/5

1.2 שטח התכנית 0.632 ד'

1.3 מהדורות שלב מילוי תנאים למתן תוקף

מספר מהדורה 1

תאריך עדכון 12.01.09

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית היתרים או הרשאות סוג איחוד וחלוקה האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי

כן ועדה מחוזית תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות. ללא איחוד וחלוקה לא

**1.5 מקום התכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי קואורדינאטה X קואורדינאטה Y באר-שבע 182125 576050

1.5.2 תאור מקום שטח התכנית נמצא בשכ' רמות, רח' הר רמון 19

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית רשות התייחסות לתחום הרשות באר-שבע חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובת שבה חלה התכנית ישוב שכונה רחוב מספר בית באר-שבע רמות הר רמון 19

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38337	בהסדר	חלק מהגוש		

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

## 1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
38337	לא רלוונטי

## 1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר תכנית	מספר מגרש
184/03/5, א'184/03/5	24

## 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
184/03/5	שינוי	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 184/03/5 ממשיכות לחול.	י.פ. 3773	11.06.1990
א'184/03/5	שינוי	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 184/03/5 א' ממשיכות לחול.	י.פ. 3646	26.03.1989

## 1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	הוועדה המחוזית	ליפובצקי נטליה	12.01.09		16		מחייב	הוראות התכנית
	הוועדה המחוזית	ליפובצקי נטליה	12.01.09	1		1:250	מחייב	תשריט התכנית
	הוועדה המחוזית	ליפובצקי נטליה	12.01.09	1		1:250	מנחה	נספח בינוי ופיתוח

כל מסמכי התכנית 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 התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

### 1.8.1 מגיש התכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התכנית
		050-7008310	08-6480782	הר רמון 19, בייש			0069214922	בוחניק רוברט		

### 1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
	08-6264250		08-6264333	רח' התקווה 4 קריית הממשלה, בייש	ממי					
		050-7008310	08-6480782	הר רמון 19, בייש			0069214922	בוחניק רוברט		חוכר

### 1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מו"ד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מודד
N_liparch@012.net.il	08-6235163	054-4474557	08-6235163	שד' רג' 28, בנין רסקו בייש, 38		104717	312988298	ליפובצקי נטליה	אדריכל	אדריכל
Medidot_negev@walla.co.il	08-6441170	0545237655	08-6441170	רח' סנהדרין 98/37, בייש		1100	311642979	בוכליק גיאנה	מו"ד מוסמך	מו"ד

## 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	הגדרת מונח
מגורים א'	מגורים עם שטח בניה עד 100%

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 בהנחיות ומגבלות בנייה בתא שטח (מגרש) מס' 24 ברח' הר רמון 19 שכ' רמות, ב"ש

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- קביעת זכויות בנייה בהיקף של 68.5%. מתוכם – למטרות עיקריות: 40%, למטרות שרות 28.5%.
- קביעת שטחי שירות.
- קביעת הוראות פיתוח להפיכת קומת קרקע למרתף.
- הסדרת קווי בניין לפי הבניה הקיימת בפועל.
- קביעת קוי בנין למצללה

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.632
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	40		5+	35	%	מגורים א'
			ללא שינוי	1	מס' יחיד	

## 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
	לא רלוונטי		
	לא רלוונטי	100	דרכים

## 4. יעודי קרקע ושימושים

### 4.1 מגורים א'

#### 4.1.1 שימושים

מגורים

#### 4.1.2 הוראות

א. הוראות בינוי

- במגרש (תא שטח) מס' 24 קיים בית חד משפחתי שמהווה חלק מקומת קרקע ובנוי בגובה לא תקני למגורים. תותר הפיכתו למרתף ע"י בניית קיר בטון פיתוח עם מילוי אדמה, בהתאם להוראות הפיתוח המפורטות בסעיף 4.2 ב.
- תותר בניית מרתף בשטח שלא יחרוג מהשטח הבנוי מעליו וגובהו הפנימי לא יעלה על 2.2 מ' ובליטת המרתף לא תעלה על 90 ס"מ מעל פני הקרקע. שטחו יחשב כשטח שרות. קשר בין הקומות דרך מדרגות פנימיות.
- תותר הקמת מחסן בגבול אחורי של המגרש, בשטח מרבי של 8.0 מ"ר. קווי בנין עבור מחסן - 0; 0 מ' אחורי וצדדי. גובה פנימי של מחסן לא יעלה על 2.20 מ'. לא יותרו פתחים לכיוון השכן ושיפוע הגג וניקוזו יהיו לכיוון המגרש (תא שטח) מס' 24.
- תותר בניית מצללה מחומרים קלים (מתכת או עץ) בהתאם לשטחים הקבועים בחוק התכנון והבניה בחזית המערבית של הבית. קו בנין צדדי עבור המצללה - 0.0 מ'.
- תותר בניית סככה מעל התניה בגודל 15.0 מ"ר ללא קירות. מיקום סככת רכב יהיה בחזית המגרש (תא שטח), בקווי בנין - 0; 0 מ' קדמי וצדדי. שיפוע הקירוי וניקוזו יהיו לכיוון המגרש (תא שטח) מס' 24 או לרחוב.

ב. הוראות פיתוח

חובה לבנות קיר סביב קומת קרקע בגובה 1.20- מ' ביחס למפלס הכניסה הקובעת עם מילוי אדמה בהתאם לנספח בינוי פיתוח מנחה.

### 4.2 דרכים

#### 4.2.1 שימושים

דרך ציבורית

#### 4.2.2 הוראות

תוואי ורוחב הדרך לפי המסומן בתשריט.



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה

צידוי- שמאלי	צידוי- ימני	אחוזי	קדמי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יחיד' לדונם נטו)	מספר יחיד' מספר תא	הכסית (%) משטח תא	אחוזי בניה כללים (%)	שטחי בניה (%)			גודל המגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
				קדמי	אחורי		קדמי	מתחת לכניסה						מעל לכניסה	מתחת לכניסה	מותרת				עיקרי
				1	1	1	10	1	10	1	1	46.5%	68.5	**22	68.5	6.5*	40	491	24	מגורים א'

\* שטח למטרות שרות כולל: מחסן (8 מ"ר), חניה מקורה (15 מ"ר) וגגונים (9 מ"ר).  
 \*\* שטח למטרות שרות כולל: מקלט (8 מ"ר) ומרתף (100 מ"ר).

## 5.1 טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

לפי תכנית 184/03/5:

מגורים. 1 יחיד' למגרש	5	3	קווי בנין		קדמי	מס' קומות	מס' המגרש	מס' קומות	מס' המגרש	ציון בתשריט	אזור
			אחורי	צדדי							
הכליות מותרות											

## לפי תכנית 184/03/5 א':

- אחוזי בניה
- גובה מירבי
- חישוב אחוזי הבנייה באחוזי הבניה יחשבו ויכללו כל השטחים המבונים בכל המפלסים כולל כל השטחים המקורים לרבות מרפסות מקורות, שטחים מגוונים מקורים ומבני עזר למיניהם למעט המפורט להלן:
  - קומת עמודים מפולשת ששטחה לא יעלה על 30 מ"ר וגובהה עד 2.19 מ'.
  - שטח ברזון של מקלט עליו עד 10.0 מ"ר שהכניסה אליו תהיה דרך הבניין בלבד.

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

היתרי בניה יינתנו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.

**6.2 היטל השבחה**

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

**6.3 חניה**

חניה תתוכנן בתחום המגרש ועפ"י תקן חניה בתכנית מתאר באר שבע או עפ"י תקן התקף בעת מתן היתרי בניה.

**6.4 הנחיות כלליות לתשתית****א. שרותים הנדסיים**

ביוב ניקוז ואספקת מים יתוכננו ויבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס העיר באר-שבע. יחול איסור בניה מעל לקווי תשתית, וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י הבונה ועל חשבונו, בתאום עם הרשויות המוסמכות.

**ב. חשמל**

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

סוג קו חשמל	מרחק מתיל קיצוני	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 הקטן מ 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל - מחוז דרום.

**6.5 פיקוד העורף**

תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש (תא שטח).

**6.6 חלוקה ורישום**

חלוקת המגרשים תעשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.



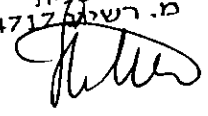
**6.7 הפקעות לצרכי ציבור**

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 בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור – יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

**7. ביצוע התכנית**

תכנית זו תבוצע תוך 5 שנים מיום אישורה.

## 8. חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
			0069214922	בוחניק רוברט	מגיש התכנית
		ממ"י			בעל
			0069214922	בוחניק רוברט	חוכר
	ליפובצקי נטליה אדריכלית מ. רשמי 104717 		312988298	ליפובצקי נטליה	עורך התכנית

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

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	
	✓	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 הנוהל (או נרשם "לא רלבנטי")?		הוראות התוכנית
	✓	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	מסמכי התוכנית
	✓	האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, חניה ותשתיות?		
	✓	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.2, 6.1	תשריט התוכנית
	✓	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע- זהה	2.2.7	

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

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
	√	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.	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	
√		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	
	√	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	<b>טפסים נוספים</b>

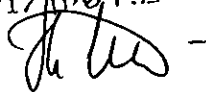
**10. תצהירים**

**תצהיר עורך התוכנית**

אני החתום מטה - ליפובצקי נטליה, מס' תעודת זהות 312988298, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' 12/184/03/5 ששמה בית מגורים ברח' הר רמון 19, באר-שבע (להלן – "התוכנית").
2. אני בעלת ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעלת הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות מספר רשיון 104717.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:  
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ  
א. בובליק זיאנה - מודדת מוסמכת - תכנית מדידה
4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
5. הנני מאשרת 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 מאשרת כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.
6. אני מצהירה כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

ליפובצקי נטליה  
אדריכלית  
מ. רשיון 104717



חתימת המצהיר

**הצהרת המודד**

מספר התוכנית: 12/184/03/5

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 30.01.08 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

3' כ"ו  
3' 3" נ

בובליק ג'אנה (לאה)  
מוזדת מוסמכת מ.ר. 1110  
טל' 0545237655

חתימה

1110  
מספר רשיון

בובליק ז'אנה  
שם המודד המוסמך

**נספח הליכים סטטוטוריים**

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

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחלת התוספת	שם מוסד התכנון המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	<ul style="list-style-type: none"> <li>התוספת אינה חלה.</li> </ul>		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	<ul style="list-style-type: none"> <li>התוספת אינה חלה.</li> </ul>		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	<ul style="list-style-type: none"> <li>התוספת אינה חלה.</li> </ul>		

אישור לפי סעיף 109 לחוק התוכנית נקבעה		
תאריך ההחלטה	החלטה	