

עמוד השער של הוראות התוכנית

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 5/מק/2437

מגרש מגורים מס' 504
שכ'רמות, ב"ש.

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי באר שבע

סוג התוכנית תכנית מפורטת לפי סעיף 62 א' (א) (4), (5), (9)

ועדה מקומית באר-שבע
 אישור תכנית מס' 5/מק/2437
 הועדה הממונה החליטה לאשר את התכנית
 בישיבה מס' 34 מיום 25.03.09
 רוביק דנילוביץ
 הממונה על המחוז

4/8/09

דברי הסבר לתוכנית

תכנית זו מטפלת במגרש מגורים מס' 504 , הכולל 4 בתי מגורים.

התכנית המוצעת מאפשרת :

- שימוש בעליית גג כשטח לאחסון במקום אחסון במרתף שלא נבנה.
- בניית מחסנים נפרדים בחצר לכל הבית.
- סגירת חצרות משק בבתים מס' 27,29.
- בניית מדריגות חוץ בבתים מס' 27,29.
- בניית סככה בבית מס' 29.
- שינויים בקוי בנין כולל שינוי קוי בנין עבור מחסנים.
- שינוי הוראות בנוי לסככות רכב.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

תוכנית מס' 5/מק/2437

1. זיהוי וסיווג התוכנית

מגרש מגורים מס' 504 שכ'רמות, ב"ש	1.1 שם התוכנית
1820 מ"ר.	1.2 שטח התוכנית
מילוי תנאים למתן תוקף	1.3 מהדורות שלב
1	מספר מהדורה
30.01.08	תאריך עדכון
תוכנית מפורטת	סוג התוכנית
ללא איחוד וחלוקה.	1.4 סיווג התוכנית
כן	סוג איחוד וחלוקה האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית
לא	
• ועדה מקומית	
62 א(א) (4), 62 א(א) (5), 62 א(א) (9)	לפי סעיף
• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי באר שבע

קואורדינטה X 182825
קואורדינטה Y 576175

1.5.2 תיאור מקום רחוב יוסף תקוע, שכ' רמות ב'

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

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב באר שבע
שכונה רמות
רחוב רחוב יוסף תקוע
מספר בית 25,27,29,31

1.5.5 נושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38197	בהסדר	חלק מהגוש	-	1

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 נושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
38197	כתף ב"ש 6

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו בחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
2025/מק/5, 3/34/במ/5	504

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

1.6.1

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
3/34/במ/5	שינוי וכפיפות	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 3/34/במ/5 ממשיכות לחול.	4400	19.4.96
2025/מק/5		התכנית משנה הוראות תכנית מס' 2025/מק/5	4872	10.4.00

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך תאריך תאריך עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחלה	סוג המסמך
ו. מקומות,		רבינוביץ' ויקטור	18.06.07	ל"ר	16	ל"ר	הוראות התוכנית
ו. מקומות,		רבינוביץ' ויקטור	18.06.07	1	1:250	מחייב	תשריט התוכנית

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלילמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המתייבים לבין המנהלים יגברו המסמכים המתייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המתייבים 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	הגדרת מונח
אזור מגורים א'	אזור מגורים עם זכויות בניה עד 100%

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

שניים במגרש מגורים מסי' 504 בשכ' רמות, ב"ש

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- שינויים בהוראות התכנית בדבר בינוי לפי סעיף 62א(א)5) כמפורט להלן:
 - בניית בתים נפרדים במקום בניה טורית.
 - בניית מחסנים נפרדים בחצר במקום מחסנים כחלק בלתי נפרד מהבית עבור כל הבתים.
 - סגירת חצר משק בבתים מסי' 27,29 במסגרת שטחי השירות המותרים.
 - בניית סככה בבית מסי' 29.
 - הפיכת עלית גג לא שימושית לשטח לאיחסון, במקום איחסון במרתף שלא נבנה, ופתחת חלונות אוורור בבתים 27,29.
 - בניית מדרגות חוץ בבתים 27,29.
 - שינוי הוראת לבניית סככות רכב.
- העברת זכויות בניה למטרת שרות לא מנוצלות ממתחת לכניסה קובעת אל מעל הכניסה הקובעת בהיקף של 44 מ"ר עבור בתים 27,29 בלבד לפי סעיף 62א(א)9).
- שינויים בקוי בניין לפי סעיף 62א(א)4).
- הגדלת תכסית מרבית לפי סעיף 62א(א)9).

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

הערות	סה"כ במצב המוצע		תוספות למצב המאושר	מצב מאושר	סוג נתון כמותי
	למימוש	לתכנון מפורט			
		1,820		1,820	שטח התוכנית – דונם
		4	-	4	מגורים – מספר יח"ד
		705.6	-	705.6	מגורים (שטח בניה עיקרי) – מ"ר

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
		איזור מגורים א'	504
		דרך קיימת	200

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 מגורים א'

4.1.1 שימושים

בהתאם לתכנית מס' 3/34/במ/5

4.1.2 הוראות

- א. במגרש זה תותר בניית בתים נפרדים במקום בניה טורית.
- ב. בבתי 27,29 תותר פתיחת חלונות בעלית גג והפיכת עלית גג לשימושי למטרות אחסון. השטח יחשב כשטח שרות.
- ג. בבתי 27,29 תותר בניית מדרגות חוץ לקומה העליונה.
- ד. בבתי 27, 29 תותר סגירת חצרות משק בגודל כ-6.0 מ"ר במסגרת זכויות בניה למטרת שרות.
- ה. תותר להשאיר סככה קיימת בבית מס' 29. שטח הסככה יחשב כשטח עיקרי. סככה תהיה עשויה מחומרים קלים בביסוי גג רעפים. קו בנין עבור הסככה יהיה כמסומן בתשריט.
- ו. תותר בניית מצללות בבתי 25,27,29,31 בקוי הגניין המסומנים בתשריט.
- ז. בבתי 25,27,29,31 תותר בניית מחסנים בחצר בגודל עד 8.0 מ"ר במקום מחסנים בתוך הבית. השטח יחשב כשטח שרות. גובה הפנימי של מחסנים לא יעלה על 2.20 מ', לא יותרו פתחים לכיוון השכן, שיפוע גג וניקוזו יהיו לכיוון המגרש. צבע מחסן יהיה בהיר ותואם לצבע בנין.
- ח. תותר בניית סככות רכב מרעפים או חומר קל אחר, במקום חומרים קשיחים, לשיעוע רצונו של מהנדס העיר.

4.2 דרכים

4.2.1 שימושים

בהתאם לתכנית מס' 3/34/במ/5

4.2.2 הוראות

רוחב ותוואי דרכים לפי המסומן בתשריט.



5.א. טבלת זפויות ותואות פניה – מצב מאושר

לפי תכנית מס' 5/במ/3/34

קווי בניין	מס' קומות מירב	תכנית שטח מירבית	היקפי בנייה מירביים (% או מ"ר) במגרש		מס' יחיד במגרש	שטח מגרש במ"ר	מס' מגרש	אזור
			סה"כ (עיקרי + שרות)	סה"כ (עיקרי + שרות)				
א	2	30%	66%	204 מ"ר	4	1350	504	מגורים / מוניים טוריים
ב	204 + עלית גג	204 מ"ר	21%	204 מ"ר	-	-	-	-
ק	204 מ"ר	204 מ"ר	45%	30%	4	1350	504	מגורים / מוניים טוריים
ק	204 מ"ר	204 מ"ר	45%	30%	4	1350	504	מגורים / מוניים טוריים
ק	204 מ"ר	204 מ"ר	45%	30%	4	1350	504	מגורים / מוניים טוריים

5.ב. טבלת זפויות ותואות פניה – מצב מוצע

קווי בניין (מס')***	קדמי	מרחק לכניסה הקובעת	מספר יח"י		תכנית שטח	תכנית שטח	אחוזי בנייה (פוללים %)	שטחי בנייה במ"ר -1%				גודל מגרש	מס' שטח	יעוד
			מספר יח"י	מספר יח"י				סה"כ	שטחי בנייה	מרחק לכניסה הקובעת	שדות			
אחוזי	2.5	2.5/2.2 במסומן בתשריט	4.8	1	38%	79	1238 מ"ר	285 מ"ר	-	248 מ"ר	45%	1568	504	מגורים א'
אחוזי	4.3	2.5	4	2	38%	79	1238 מ"ר	285 מ"ר	-	248 מ"ר	45%	1568	504	מגורים א'

* 44 מ"ר הועברו משטח שדות לכניסה הקובעת עבור בתים 27, 29 בלבד.
 ** קווי בניין עבור מחסן, מצללה, וסככה - כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1 עיצוב אדריכלי.

כל חזיתות הבנינים תהיינה לבנות. חומרי הציפוי – טיח חלק ומיושר מאחד מחומרי הגימור הבאים :
טמבורטקס, טיח אקרילי, קרמיקה ופסיפס בגוון לבן.
חומר הציפוי זהה ואחיד בכל החזיתות.
החומרים שיתרו הם אבן, סיליקט וטרקוטה.
גגות הרעפים יהיו מרעפי חרס או בטון בלבד בגוון אחיד לכל משטחי הגג.
גימור התוספת יהיה מתואם לבית הקיים.

6.2 הוראות בנושא חשמל

לא רלוונטי

6.3 הפקעות לצרכי ציבור

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

6.4 תנאים למתן היתר בניה

היתר בניה יוצא ע"י הועדה המקומית ע"פ תכנית זו וע"פ תכנית מס' 3/34/5

6.5 חניה

תתוכנן בתחומי המגרש בהתאם לתקן החניה בתכנית מתאר ב"ש.

6.6 מקלטים

ע"פ התקנות ובהתאם להנחיות הג"א.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ל"ר	ל"ר	ל"ר

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות ואישורים

8.1 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
26/1/2008		-	304632235	טרקובסקי ואדים	מגיש התוכנית
26/2/2008		-	003355120	כרמי אלי	
26/01-2008		-	016501561	אייצס יעקוב	
26/2/08		-	05171293	לוריא שלמה	
		מנהל מקרקעי ישראל			בעלי עניין בקרקע
30.01.08		רבינוביץ ויקטור איזכר רח' עבדת 12 באר שט טלפקס 08-6433048 פלאפון 052-765195	רבינוביץ ויקטור	11035367	עורך התוכנית

8.2 אישורים

אישורים למתן תוקף		
חתימת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התוכנית	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית

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

רשימת תיוג
טופס עזר למילוי על ידי עורך התוכנית

- יש לסמן ✓ במקום המתאים.
- יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
✓		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽¹⁾		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 לחזירת 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		

⁽¹⁾ 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")?		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 (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 ⁽³⁾	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 מכנישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)		
√	סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט		
	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	1.8	איחוד וחלוקה (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	טפסים נוספים (4)
√	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	

(3) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – תנחיות 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.

10. תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה ויקטור רבינוביץ', מס' תעודת זהות 11035367, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' 2437/מק/5 ששמה שינוי תוכניות מפורטות מס': 5/במ/34, 3/5/במ/2025 (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות ובינוי ערים מספר רשיון 26019.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידיו/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.

רבינוביץ' ויקטור אדריכל
רח' יגאל 12 באר שבע
טלפקס 08-6433048
פלאקס 052-764175

חתימת המצהיר

הצהרת המודד

מספר התוכנית: 437

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 2/06 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

[Signature]
חתימה

455
מספר רשיון

[Signature]
שם המודד המוסמך

משרד המשפטים
מחלקת המבחנים
תל אביב 6100-407

(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

(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

שימו לב! 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 המאשר	מוסד התכנון
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	<ul style="list-style-type: none"> התוספת חלה. התוספת אינה חלה. 		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	<ul style="list-style-type: none"> התוספת חלה. התוספת אינה חלה. 		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	<ul style="list-style-type: none"> התוספת חלה. התוספת אינה חלה. 		

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

ערר על התוכנית			
שם ועדת הערר	מספר הערר	החלטת ועדת הערר	תאריך האישור
ועדת ערר מחוזית - לפי סעיף 12 ג' לחוק.			
ועדת משנה לעררים של הוועדה המחוזית.			
ועדת משנה לעררים של המועצה הארצית.			

שימו לב! הוסיפו סעיף זה רק אם הוגש ערר, ומחקו את השורה/ות שאינן רלבנטיות.