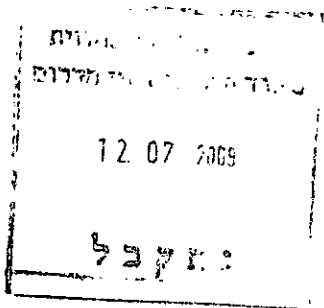


**חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965**

**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 6/215/03/5**

**מגרש 225 בשכ' רמות ד', באר שבע**



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

**אישורים**

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

--	--

--	--

--	--

**דברי הסבר לתכנית 6/215/03/5**

תכנית זו כוללת מגרש מס' 225, המיועד לאזור מגורים א' בשכ' רמות ד', באר-שבע. במגרש הנ"ל קיים בית חד-משפחתי. מגיש התכנית מבקש להגדיל זכויות בניה ולאפשר בניית:

- תוספת בקומת קרקע בחזית האחורית של הבית;
- תוספת בקומה א'.
- 3 סככות - בחזית קדמית בכניסה לבית, בחזית צדדית מעל מרפסת הקיימת ובחזית אחורית מעל מרפסת שרות;
- מצללה בחזית צדדית הימנית עד גבול המגרש.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

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

1.1	שם התכנית	שם התוכנית	מגרש 225 בשכ' רמות ד', באר שבע
		מספר התוכנית	6/215/03/5
1.2	שטח התכנית		0.719 ד'
1.3	מהדורות	שלב	מילוי תנאים למתן תוקף
		מספר מהדורה	1
		תאריך עדכון	5.7.09
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית היתרים או הרשאות	כן
		סוג איחוד וחלוקה	ועדה מחוזית תכנית שניתן מכוחה להוציא היתרים או הרשאות ללא איחוד וחלוקה.
		האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא

<b>1.5 מקום התכנית</b>
------------------------

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	באר-שבע
		קואורדינאטה X	181900
		קואורדינאטה Y	574960
1.5.2	תאור מקום		המגרש נמצא בשכ' רמות ד', באר-שבע
1.5.3	רשויות מקומיות בתכנית	רשות מקומית	באר-שבע
		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובת שבה חלה התכנית	ישוב	באר-שבע
		שכונה	רמות ד'
		רחוב	תלמי מאיר
		מספר בית	5

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38391	בהסדר			

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
38391	לא רלוונטי

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

מספר תכנית	מספר מגרש
185/במ/5, 2093/מק/5	225

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

**1.6.1 יחס בין התכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
185/במ/5	שינוי	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 185/במ/5 ממשיכות לחול.	4505	20.03.1997
2093/מק/5	שינוי	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 2093/מק/5 ממשיכות לחול.	5052	7.02.2002

## 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	5.7.09	17			מחייב	הוראות התכנית
	הוועדה המחוזית	ליפובצקי נטליה	5.7.09	1		1:250	מחייב	תשריט התכנית

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנוחים יגבזו 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 תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התכנית
		057-7625883		תלמי מאיר 5, בייש		068982578	בן סימון אלברט		

**1.8.2 בעלי עניין בקרקע**

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
	08-6264250		08-6264333	רח' התקווה 4, קריית הממשלה, בייש	ממי				
		057-7625883		תלמי מאיר 5, בייש		068982578	בן סימון אלברט		חוכר

**1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
N_liparchi@012.net.il	08-6235163	054-4474557	08-6235163	שד' גר 28, בנין רסקו 38, בייש		104717	312988298	ליפובצקי נטליה	אדריכל
medidot_negev@walla.co.il	08-6441170	054-5237655	08-6441170	רח' סנהדרין 98/37, בייש		1100	311642979	בובליק גיאנה	מו"ד / מוסמך

**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'	אזור 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**

הגדלת שטח בניה במגרש מסי 225 המיועד לאזור מגורים א' 3 ברח' תלמי מאיר 5, שכי רמות ד', ב"ש.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- תוספת בנייה בקומת הקרקע וקומה א' (90 מ"ר) תוך הגדלת זכויות הבנייה למטרה עיקרית מ- 250 מ"ר ל- 340 מ"ר.
- הגדלת תכסית מירבית מ- 237 מ"ר ל- 264 מ"ר.
- שינוי נקודתי בקו בניין אחורי וקביעת קו בניין צדדי 0.00 עבור מצללה בהמשך לקו בניין 0.00 של החנייה.

**2.3 נתונים כמותיים בתכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם 0.719

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	340		90+	250	מ"ר	מגורים א'
	1		ללא שינוי	1	מסי יחיד	

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

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
	לא רלוונטי	225	איזור מגורים א'
	לא רלוונטי	100	דרך משולבת

## 4. יעודי קרקע ושימושים

### 4.1 מגורים א'

#### 4.1.1 שימושים

מגורים

#### 4.1.2 הוראות

א. הוראות בינוי

- לבית קיים חד-משפחתי בן קומה אחת ומרתף תותר:
- הוספת בנייה בקומת קרקע ובקומה א' בחזית האחורית של הבית (90 מ"ר למטרה עיקרית);
- 3 סככות - בחזית קדמית בכניסה לבית, בחזית צדדית מעל מרפסת הקיימת ובחזית אחורית מעל מרפסת שרות; (ראה הערה מס' <sup>(א)</sup> מתחת לטבלת זכויות והוראות בניה).
- בניית מצללה בחזית צדדית הימנית עד גבול המגרש.
- מותר בניית סככה מעל שתי חניות בגודל 30.0 מ"ר ללא קירות ודלתות. מיקום סככת רכב יהיה בחזית המגרש, בקווי בנין-0; 0 מ' קדמי וצדדי. שיפוע הקירוי וניקוזו יהיו לכיוון המגרש.

ב. עיצוב אדריכלי

- גימור התוספות יהיה מתואם לבית הקיים ובמידה ויהיה חיפוי יחופה הבית כולו.

### 4.2 דרך משולבת

#### 4.2.1 שימושים

דרך משולבת

#### 4.2.2 הוראות

מיועד לדרכים ציבוריות משולבות של הולכי רגל ורכב.



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה

### 5.1 טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצעת

אזורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות לדונם (נטו)	מספר יח"ד	תכנית (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני	קדמי	מתחת						מעל	שטחי בניה	סה"כ	מתחת לכניסה הקובעת				מעל לכניסה הקובעת
					צד'	אח'	קד'	סה"כ	מתחת לקרקע				מעל הקרקע	שירות	עיקרי		
			1		10.5	-	1	43.14	71.4	437	60	-	37	340	612	225	מגורים אי
	כמסומן בתשריט																

(א) הסככות נכללות בשטח העיקרי.

(ב) שטח שרות כולל: מעל לכניסה הקובעת – 2 סככות רכב (עד 30 מ"ר) ממ"ד (7 מ"ר), מתחת לכניסה הקובעת - מרתף (עד 60).

### 5.2 טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

תכנית מירבית במ"ר **	גובה מירבי	מספר קומות מירבי	קווי בנין			היקפי בניה מירביים למגרש במ"ר				שטח מגרש במ"ר (מוערי)	מס' יח"ד מרבי במגרש	מס' מגרש	אזור
			צד'	אח'	קד'	סה"כ	למטרות שרות	למטרות עיקריות	מתחת לקרקע				
										מרתף + 2	3	5	5
237	10.5												

\* שטחי השירות העל-קרקעיים מיועדים למרחב מוגן ולחניה מקורה.

\*\* תכנית – השלכת האופקית של השטח המקורה, כוללת חניה מקורה, אך לא כוללת פטיו ופרגולה.

## 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.

### 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**

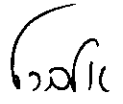
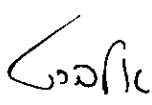
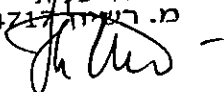
**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי

**7.2 מימוש התכנית**

תכנית זו תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה.

**8. חתימות**

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
			68982578	בן סימון אלברט	מגיש התכנית
		ממ"י			בעל בעלי עניין בקרקע
			68982578	בן סימון אלברט	חוכר
	ליפובצקי נטליה אדריכלות מ. רשימה 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>		<b>כללי</b>
✓		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)?		<b>רדיוסי מגן</b>
✓		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		<b>התאמה בין התשריט להוראות התוכנית</b>
	✓	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 הנוה"ל (או נרשם "לא רלבנטי")?		<b>הוראות התוכנית</b>
	✓	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	<b>מסמכי התוכנית</b>
✓		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, חניה ותשתיות?		
	✓	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.1, 6.2	<b>תשריט</b>

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

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
	√	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע- זהה	2.2.7	התוכנית
	√	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 וחתימה.	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	טפסים נוספים
	√	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	

**10. תצהירים**

**תצהיר עורך התוכנית**

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

1. אני ערכתי את תוכנית מס' 6/215/03/5 ששמה מגרש 225, שכי רמות ד', ב"ש (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 ז'אנה - 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: 6/215/03/5

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 10.11.06 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

בובליק ז'אנה (לוגו)  
מודדת מסמכת מ.ר. 1110  
טל. 0547217623

7.07.09 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	תחולת התוספת	שם מוסד התכנון המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	• התוספת אינה חלה.		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	• התוספת אינה חלה.		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת אינה חלה.		

אישור לפי סעיף 109 לחוק		
התוכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה

ת.ד. 100