

6226/52

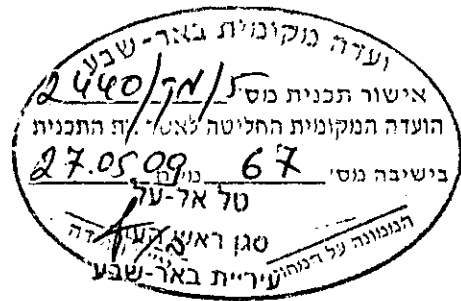
חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 5/מק/2440

מגרש מגורים מס' 514  
שכ' רמות, ב"ש.

מחוז	הדרום
מרחב תכנון מקומי	באר שבע
סוג התוכנית	תכנית מפורטת לפי סעיף 62 א (א) (4)



## **דברי הסבר לתוכנית**

תכנית זו מטפלת במגרש מגורים מס' 514 ,  
הנמצא באזור מגורים א' ברחוב אלישר משה חיים, שכונת רמות , באר-שבע.  
הכולל 4 בתי מגורים .

התכנית המוצעת מאפשרת :  
- שינויים בקוי בנין עבור תוספת בניה במרתף ובק"ק במסגרת זכויות הבניה המותרות.

---

**דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.**

## מחוז דרום

תוכנית מס' 5/מק/2440**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

מגרש מגורים מס' 514 שכ' רמות, ב"ש	שם התוכנית	1.1
1680 מ"ר.	שטח התוכנית	1.2
מילוי תנאים להפקדה	שלב	1.3 מהדורות
1	מספר מהדורה	
12.05.09	תאריך עדכון	
תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית
ללא איחוד וחלוקה.	סוג איחוד וחלוקה	
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	
ועדה מקומית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף	
62 א(א) (4)		
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 Y 575775  
קואורדינטה X 182800
- 1.5.2 תיאור מקום** אזור מגורים צמוד קרקע בשכונת 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 ב'  
רחוב אלישר משה חיים  
מספר בית 7,9,11,13

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38198	בהסדר	חלק מהגוש	ל"ר	ל"ר

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
38198	כתף ב"ש 6

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
3/34/במ/5	514

**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	תכנית זו משנה רק את המפורט בטכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 3/34/במ/5 ממשיכות לחול.	4400	19.4.96

**1.7 מסמכי התוכנית**

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ו. מקומית,	רבינוביץ', ויקטור	12.05.09	לי"ר	16	לי"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	ו. מקומית,	רבינוביץ', ויקטור	12.05.09	1	לי"ר	1:250	מחייב	תשריטת התוכנית

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלילמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים יגברו המסמכים המחייבים לפני עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

## 1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מגיש התוכנית 1.8.1

גוש/ חלקת(ים)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התוכנית
38198/ 1				08- 6486222	רח' אלישר משה חיים, שכי רמות, בייש			059233072		אוסקר		
/38198 1				08- 6487978	רח' אלישר משה חיים, שכי רמות, בייש			011120540		בלקין אלכס		
38198/ 1				08- 6491888	רח' אלישר משה חיים, שכי רמות, בייש			49310032		יהושוע גיקי		
38198/ 1				08- 6409522	רח' אלישר משה חיים, שכי רמות, בייש			4263064		ציון כהן		

יזם במעל 1.8.2

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יזם במעל
לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	יזם במעל

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	מס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זרות	מספר זרות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מקצוע / תואר	בעלים
			08-6486222	רח' אלישור משה חיים 4, שכ' רמות, בניש	רח' התקווה 4, קריית המשלה ת.ד. 233, בניש	לי"ר	059233072	לי"ר	אוסקר	לי"ר	לי"ר	חוכר
			08-6487978	רח' אלישור משה חיים 9, שכ' רמות, בניש	לי"ר	011120540	בלקין אלכס	לי"ר	יהושע גיקי	לי"ר	לי"ר	חוכר
			08-6491888	רח' אלישור משה חיים 11, שכ' רמות, בניש	לי"ר	49310032	ציון כהן	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	חוכר
			08-6409522	רח' אלישור משה חיים 13, שכ' רמות, בניש	לי"ר	4263064	ציון כהן	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	חוכר

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תכנון וכו'

דוא"ל	מס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זרות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מקצוע / תואר	מודד
Victor.arc@gmail.com	08-6433048		08-6433048	רח' עבדת 12, בניש	לי"ר	26019	11035367	רבינוביץ ויקטור	אדריכל	אדריכל	מודד
	08-6492994		08-6492994	רח' הונטיאים 153, בניש	לי"ר	455		משה שטרית	מודד	מודד	מודד

**2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה**

**2.1 מטרת התוכנית**

שנויים בקווי בניין במגרש מגורים מס' 514 בשכ' רמות ב', ב"ש

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

1. שינויים בקוי בניין לפי סעיף 62א(א)(4) עבור תוספת בניה בקומת מרתף ובקומת קרקע, במסגרת זכויות הבניה המותרות.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

הערות	סה"כ במצב המוצע		תוספות למצב המאושר	מצב מאושר	סוג נתון כמותי
	למימוש	לתכנון מפורט			
		1,680		1,680	שטח התוכנית – דונם
		4	-	4	מגורים – מספר יח"ד
		640	-	640	מגורים מ"ר

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

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
ל"ר	ל"ר		
		514	איזור מגורים א'
		200	דרך קיימת

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**

מגורים- כל התכליות והשימושים ע"פ תכנית מס' 5/במ/34

**4.1.2 הוראות**

4.1.2.1 - יתוכנן קשר בין הבית והתוספת.

4.1.2.2 - הוראות בינוי

תותר בניית תוספת בקומת קרקע וקומה א' במסגרת זכויות הבניה המותרות (שטחים עיקריים) ובקוי הבניין המסומנים בתשריט, יתוכנן קשר בין התוספת לבנין הקיים.

4.1.2.3 - עיצוב אדריכלי

חומרי גמר של התוספות יהיו זהים לחומרי הגמר של הבתים הקיימים.

**4.2 דרכים**

**4.2.1 שימושים**

דרך ציבורית- כל התכליות והשימושים ע"פ תכנית מס' 5/במ/34

**4.2.2 הוראות**

רוחב ותוואי דרכים לפי המסומן בתשריט.



**5. טבלת זכויות והוראות בניה**

קווי בנין (מטר)	קווי בנין (מטר)	קווי בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	עמילות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכסית (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש/מזרע/מריפ (מ"ר)	מס' תא שטח	יעד
			מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת			
אזורי	צידני- צידני- שמאלי	צידני- ימני	קדמי	קדמי	ל"ר	ל"ר	ל"ר	ל"ר	ל"ר	ל"ר	ל"ר	ל"ר	ל"ר	ל"ר
כמסומן בתשריט														

12/05/2009

עמוד 8 מתוך 16

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

היתר בניה יוצא ע"י הועדה המקומית ע"פ תכנית זו ובהתאם להוראות התכנית 5/במ/3/34.

**6.2 הפקעות לצרכי ציבור**

מקרעין 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.

**6.3 היטל השבחה**

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

**6.4 חניה**

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

**6.5 חלוקה ורישום**

חלוקה ורישום יבוצע בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.

**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.

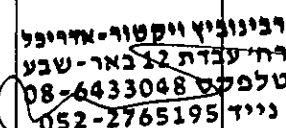
**7.2 מימוש התוכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו – מיד לאחר אישור התוכנית.

**8. חתימות ואישורים****8.1 חתימות**

<b>אישורים להפקדה</b>		
<b>חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד</b>	<b>שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התוכנית</b>	
		<b>ועדה מקומית</b>
		<b>ועדה מחוזית</b>

## 8.2 אישורים

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
		-	059233072	אוסקר	מגישי התוכנית
		-	011120540	בלקין אלכס	
		-	49310032	יהושוע גיקי	
		-	4263064	ציון כהן	
		מנהל מקרקעי ישראל			בעלי עניין בקרע
		-	059233072	אוסקר	חוכרים
		-	011120540	בלקין אלכס	
		-	49310032	יהושוע גיקי	
		-	4263064	ציון כהן	
12/5/09		רבינוביץ ויקטור-אדריכל רח' עבדת 12 באר-שבע טלפקס 08-6433048 נייד 052-2765195	11035367	רבינוביץ' ויקטור	עורך התוכנית

## 9. 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
✓		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? <sup>(1)</sup>		כללי
✓		האם התוכנית גובלת במחוז שכך?		
		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 תודרת לתחום?		
	✓	מספר התוכנית		התאמה בין התשריט להוראות התוכנית
	✓	שם התוכנית	1.1	
	✓	מחוז		

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

	√	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	6.2, 6.1	<b>תשריט התוכנית</b> (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 וחתימת <sup>(3)</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 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	<b>איחוד וחלוקה</b> (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	<b>טפסים נוספים</b> (4)
	√	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	

(2) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות 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".

**14. תצהירים****תצהיר עורך התוכנית**

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

1. אני ערכתי את תוכנית מס' 2440/מק/5 ששמה מגרש מגורים מס' 514 שכי רמות, ב"ש (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 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.

חתימת המצהיר

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

מספר התוכנית: \_\_\_\_\_

(בעת המדידה המקורית)

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

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

(בעת עדכון המדידה)

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

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

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

3. הריני מצהיר בזאת כי פרטי המגרשים המופיעים בטבלת ההקצאה נקבעו על-ידי בתאריך \_\_\_\_\_ בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

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

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
ליך			

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.			
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
טעונה אישור / לא טעונה אישור		אישור התוכנית/דחיית התוכנית

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