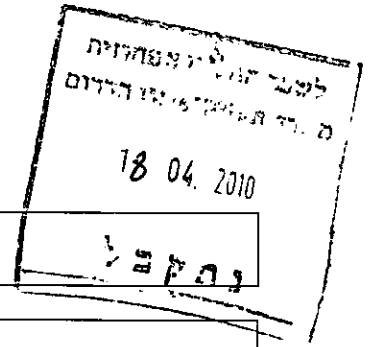


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965



| |
|--|
| הוראות התוכנית |
| תוכנית מס' 38/203/03/5 |
| שם תוכנית: 23 מגרשי מגורים בשכונת רמות ב"ש |

מחוז: דרום
 מרחב תכנון מקומי: באר שבע
 סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

| מתן תוקף | הפקדה |
|----------|---|
| | |
| | <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>משרד הפנים מחוז דרום חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 אישור תכנית מס' 38/203/03/5 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 8/4/10 לאשר את התכנית מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית</p> </div> |
| | <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; transform: rotate(-5deg);"> <p>הודעה על אישור תכנית מס' 38/203/03/5 בירסמה בילקוט תכנון מס' 6297 מיום 21/4/10</p> </div> |
| | |

דברי הסבר לתוכנית

תכנית זו מטפלת ב- 23 יח"ד אשר בנויות בבניה סטנדרטית, בשטח כולל של כ- 11.5 דונם, בשכונת רמות בבאר שבע.

המגרשים אשר בעלי הזכויות בהם נמנים על מגישי התכנית הם :
 369, 371A, 372A, 373B, 576A, 576B, 553B, 353B, 357B, 361B, 366A, 558A, 560A, 560B,
 561A, 566A, 566B, 567A, 567B, 573A, B573, 574A - יתר המגרשים עפ"י תכנית תקפה.
 מגישי התכנית, באמצעות ועד הדיירים, מבקשים להגדיל את היקפי הבניה ע"י הגדלה באחוזי
 הבניה ושינוי קו בניין צדדי (נקודת), עבור השימושים כלהלן :

- ❖ למטרה עיקרית- תוספת בחזית קדמית ואחורית בקומת הקרקע ובקומה א"
- ❖ למטרת שירות- הגדלת השטח למחסן חיצוני ולסככת רכב והקמת גגון כניסה בחזית צידית.

עוד קובעת התכנית, הוראות לעיצוב אדריכלי ומיקום לתוספות ע"י נספח בינוי סטנדרטי אשר יחייב (בבניה עתידית) גם את בעלי הזכויות במגרשים שנמצאים בגבול התכנית אך אינם נמנים על מגישיה- (10 יח"ד אשר נימנות על מגישי התכנית)

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכניתיפורסם
ברשומות

23 מגרשי מגורים בשכונת רמות ב"ש

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית

מספר התוכנית

38/203/03/5

דונם 11.3885

1.2 שטח התוכנית

1.3 מהדורות שלב

• מילוי תנאים למתן תוקף

1 מספר מהדורה בשלב

11.03.10 תאריך עדכון המהדורה

יפורסם
ברשומות

• תוכנית מפורטת

1.4 סיווג התוכנית

• האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

• מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

• ועדה מחוזית

לפי סעיף בחוק ל"ר

• היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

• סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה.

• האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי באר שבע
 - קואורדינטה X 181,500
 - קואורדינטה Y 576,000
- 1.5.2 תיאור מקום שכונת רמות בבאר שבע
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית באר שבע
 - התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית
 - יישוב
 - שכונה
 - רחוב
 - מספר בית

באר שבע

רמות

זרחין אלכסנדר 1-9,16

אהרונים יוחנן 14

מקס בורן 35

משה יצחק 2,4,7,9,11

גינזבורג 5,10,16,20,26

האז גיאורג 10,11

לי"ר

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|--|-------------------|
| 38158 | • מוסדר | • חלק מהגוש | לי"ר | 280 |
| 38159 | • מוסדר | • חלק מהגוש | 25,26,29,30 33-36,45-48 55-58,68,69 76,78,81,83 | 125-129,161 |
| 38362 | • בהסדר | • חלק מהגוש | 49-54,57,72,73 | 161 |
| 38396 | • מוסדר | • חלק מהגוש | 17,18 | 217 |

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

| מספר גוש | מספר גוש ישן |
|----------|---------------|
| 38158 | כתף באר שבע 6 |
| 38159 | |
| 38362 | |
| 38396 | |

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

| מספר תוכנית | מספר מגרש/תא שטח |
|-------------|--|
| 1/6/במ/5 | 353B, 553B, 576B, 576A, 373B, 372A, 371A, 369 |
| 6/6/במ/5 | B561, 561A, 560B, 560A, 558A, 366A, 361B, 357B, B573, 573A, 567B, 567A, 566B, 566A, 373A, 371B, 372B, 558B, 574B |

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לי"ר

| |
|--|
| 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות |
|--|

| תאריך | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס | סוג יחס | מספר תוכנית מאושרת |
|------------|--------------------|---|---|--------------------|
| 31/12/1991 | 3958 | התכנית כפופה לכל האמור בהוראות תכניות 1/6/5 במ/5 למעט השינויים המפורטים בתכנית הנוכחית. | <ul style="list-style-type: none"> • כפיפות • שינוי | 1/6/5 במ/5 |
| 4/8/1994 | 4237 | התכנית כפופה לכל האמור בהוראות תכניות 6/6/5 במ/6 למעט השינויים המפורטים בתכנית הנוכחית. | <ul style="list-style-type: none"> • כפיפות • שינוי | 6/6/5 במ/6 |

1.7 מסמכי התוכנית

| תאריך האישור | גורם מאשר | עורך המסמך | תאריך עריכת המסמך | מספר גיליונות | מספר עמודים | קני"מ | תחולה | סוג המסמך |
|--------------|-------------|-------------|-------------------|---------------|-------------|-------|---|--------------------|
| | ועדה מחוזית | גדעון רפאלי | 15.03.09 | לי"ר | 20 | לי"ר | • מחייב | הוראות התוכנית |
| | ועדה מחוזית | גדעון רפאלי | 15.03.09 | 1 | לי"ר | 1:250 | • מחייב | תשריט התוכנית |
| | ועדה מחוזית | גדעון רפאלי | 15.03.09 | 1 | לי"ר | 1:100 | • נספח בינוי עקרוני מנחה ומחייב לעניין מיקום התוספות בלבד | נספח בינוי התוכנית |

כל מסמכי התוכנית 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

| מגיש התוכנית | | 1.8.1 | |
|----------------------------|-----------|------------|----------------------------|
| שם פרטי ומשפחה | מספר זהות | מספר רישון | שם תאגיד / שם מקצוע / תואר |
| צירלי אבוהצירא-ועד הדיירים | 67253773 | לי"ר | |

| יזם בפועל | | 1.8.2 | |
|----------------|-----------|------------|----------------------------|
| שם פרטי ומשפחה | מספר זהות | מספר רישון | שם תאגיד / שם מקצוע / תואר |
| | לי"ר | לי"ר | |

11/03/2010

תכנית הוראות מעודכנת לספטמבר 2007

עמוד 6 מתוך 20

1.8.3 בעלי עניין בקרקע (*) ראה הערה בתחתית הטבלה

| דוא"ל | פקס | סלולרי | טלפון | כתובת | מס' תאגיד | שם תאגיד/שם רשות מקומית (רשות הפיתוח) | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר | בעלים |
|-------|------------|--------|------------|------------------------|-----------|---------------------------------------|-----------|-------------------|--------------|----------|
| לייר | 08-6264250 | לייר | 08-6264333 | רח' התקוה 4, בייש | לייר | מ.מ.י ואחרים (רשות הפיתוח) | לייר | לייר | לייר | • בעלים |
| לייר | לייר | לייר | לייר | אהרונ' יוחנן 14, בייש | לייר | לייר | 54732292 | יפה טוהר | לייר | 1. חוכר |
| לייר | לייר | לייר | לייר | זרחין אלכסנדר 9, בייש | לייר | לייר | 56765282 | אברהם סעדון | לייר | 2. חוכר |
| לייר | לייר | לייר | לייר | זרחין אלכסנדר 11, בייש | לייר | לייר | 69619666 | ברנד בולגרין | לייר | 3. חוכר |
| לייר | לייר | לייר | לייר | זרחין אלכסנדר 13, בייש | לייר | לייר | 14633036 | מיכאל רימר | לייר | 4. חוכר |
| לייר | לייר | לייר | לייר | זרחין אלכסנדר 15, בייש | לייר | לייר | 68361591 | סלומון אפרגן | לייר | 5. חוכר |
| לייר | לייר | לייר | לייר | זרחין אלכסנדר 10, בייש | לייר | לייר | 309444198 | אולגה חוכין | לייר | 6. חוכר |
| לייר | לייר | לייר | לייר | זרחין אלכסנדר 12, בייש | לייר | לייר | 13454574 | ליאורה פלגר | לייר | 7. חוכר |
| לייר | לייר | לייר | לייר | זרחין אלכסנדר 14, בייש | לייר | לייר | 76412550 | בנימין ליריאה | לייר | 8. חוכר |
| לייר | לייר | לייר | לייר | זרחין אלכסנדר 16, בייש | לייר | לייר | 57525487 | אביבה נחום | לייר | 9. חוכר |
| לייר | לייר | לייר | לייר | משה יצחק 11, בייש | לייר | לייר | 53190104 | סמדר מזוז | לייר | 10. חוכר |
| לייר | לייר | לייר | לייר | משה יצחק 9, בייש | לייר | לייר | 50341676 | מרים קורין | לייר | 11. חוכר |
| לייר | לייר | לייר | לייר | משה יצחק 7, בייש | לייר | לייר | 63950539 | דב רומנקביץ | לייר | 12. חוכר |
| לייר | לייר | לייר | לייר | האז גיאורג 10, בייש | לייר | לייר | 17612490 | מרסלו ברוך | לייר | 13. חוכר |
| לייר | לייר | לייר | לייר | האז גיאורג 11, בייש | לייר | לייר | 51692069 | מאיר חתן | לייר | 14. חוכר |
| לייר | לייר | לייר | לייר | גינצבורג דוד 5, בייש | לייר | לייר | 307551440 | דמיטרי סטריזביסקי | לייר | 15. חוכר |
| לייר | לייר | לייר | 08-6490514 | זרחין אלכסנדר 1, בייש | לייר | לייר | 67253773 | צדלי אבוהצירא | לייר | 16. חוכר |
| לייר | לייר | לייר | לייר | זרחין אלכסנדר 1, בייש | לייר | לייר | 68308436 | סוזן אבוהצירא | לייר | 17. חוכר |
| לייר | לייר | לייר | לייר | גינצבורג דוד 26, בייש | לייר | לייר | 13454566 | סופיה איינבנד | לייר | 18. חוכר |
| לייר | לייר | לייר | לייר | גינצבורג דוד 20, בייש | לייר | לייר | 2125268 | מרק טואיטו | לייר | 19. חוכר |
| לייר | לייר | לייר | לייר | גינצבורג דוד 16, בייש | לייר | לייר | 58899659 | משה אורי גינון | לייר | 20. חוכר |
| לייר | לייר | לייר | לייר | גינצבורג דוד 10, בייש | לייר | לייר | 43697630 | מרים טל יוסף | לייר | 21. חוכר |
| לייר | לייר | לייר | לייר | משה יצחק 2, בייש | לייר | לייר | 23782782 | הנון קנפ | לייר | 22. חוכר |
| לייר | לייר | לייר | לייר | משה יצחק 4, בייש | לייר | לייר | 24694390 | יצחק בנשיטריט | לייר | 23. חוכר |
| לייר | לייר | לייר | לייר | מקס בורן 35, בייש | לייר | לייר | 12375101 | דניאל דוקן | לייר | |

* פרטים מלאים של החוכרים מצויים במסמכי התכנית

11/03/2010

תכנית הוראות מעודכנת לספטמבר 2007

עמוד 7 מתוך 20

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

| דוא"ל | פקס | סלולרי | טלפון | כתובת | מס' תאגיד | שם תאגיד/ שם רשות מקומית | מספר רשיון | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר | עורך ראשי מודד |
|-------|------|------------|------------|-------------------|-----------|--------------------------------|---------------|-----------|-------------------|-----------------|-------------------|
| לי"ר | לי"ר | 0544915039 | 08-6278162 | רח' הדסה 53, ב"ש | לי"ר | לי"ר | 3167 | 005422142 | גדעון רפאלי | אדריכל | עורך ראשי |
| לי"ר | לי"ר | | 08-6232117 | רח' צפצפה 6, עומר | לי"ר | לי"ר | 299 | 001116482 | אברהם גולדנברג | מודד מוסמך | מודד |

11/03/2010

תכנית הוראות מעודכנת לספטמבר 2007

עמוד 8 מתוך 20

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 |
|------|------------|
| לי"ר | 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**

הגדלת היקפי בנייה במגרשים לצמודי קרקע

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- 2.2.1 הגדלת זכויות הבניה למטרה עיקרית עבור תוספת בניה בקומת הקרקע ובקומה א', מ-120 מ"ר ל-192 מ"ר - לכל יח"ד.
- 2.2.2 הגדלת זכויות הבניה למטרות שירות מ-21 מ"ר ל-35 מ"ר לכל יח"ד, עבור סככת רכב, מחסן חיצוני וגגון כניסה.
- 2.2.3 שינוי קו בניין צדדי באופן נקודתי עבור גגון כניסה.
- 2.2.4 שינויים בקווי בניין עבור מחסנים וסככות.
- 2.2.5 מתן הוראות בינוי לתוספות בניה סטנדרטיות.
- 2.2.6 קביעת הוראות לעיצוב אדריכלי.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

| | |
|-------------------------|---------|
| סה"כ שטח התוכנית – דונם | 11.3885 |
|-------------------------|---------|

| הערות | סה"כ מוצע בתוכנית | | שינוי (+/-) למצב המאושר | מצב מאושר | ערך | סוג נתון כמותי |
|--|-------------------|-------|-------------------------|-----------|----------|----------------|
| | מתארי | מפורט | | | | |
| סה"כ ישנם 23 מגישים לתכנית מתוך 33 יח"ד. השינוי בסך השטח המוצע הינו ל-23 יח"ד בלבד (מגישי התכנית). | 0 | 4416 | +1656 | 2760 | מ"ר | מגורים |
| | 0 | 33 | 0 | 33 | מס' יח"ד | |

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

| יעוד | תאי שטח | תאי שטח כפופים |
|------------|---|----------------|
| מגורים א' | .357B, .353B, .553B, .576B, .576A, .373B, .372A, .371A, .369, .566A, .B561, .561A, .560B, .560A, .558A, .366A, .361B, .B573, .573A, .567B, .567A, .566B, .373A, .371B, .372B, .558B, .574B, .361A, .366B, .353A, .357A, .574A | לי"ר |
| דרך מאושרת | מ-1 עד 5 | לי"ר |
| דרך משולבת | מ-11 עד 21 | 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

| 4.1 | מגורים א' |
|-------|---|
| 4.1.1 | שימושים |
| א. | מגורים |
| 4.1.2 | הוראות |
| א. | הוראות בינוי |
| | <p>א.1. בנוסף לבניה המותרת עפ"י תכניות מס' 5/במ/1/6 ו-5/במ/6/6, תותרנה תוספות בניה עפ"י המיקומים המפורטים בנספח הבינוי בלבד.</p> <p>א.2. תותרנה תוספות בניה למטרה עיקרית עפ"י הפירוט כדלקמן:</p> <p>1. בקומת הקרקע בחזית קדמית - 18.0 מ"ר</p> <p>2. בקומה הקרקע בחזית אחורית - 22.8 מ"ר ובסה"כ לא יותר מ-47.0 מ"ר תוספת בקומת הקרקע.</p> <p>3. בקומה א' בחזית קדמית - 18.0 מ"ר</p> <p>4. בקומה א' בחזית אחורית - 6.8 מ"ר ובסה"כ לא יותר מ-25.0 מ"ר תוספת בקומה א'.</p> <p>א.3. תותרנה תוספות בניה למטרת שירות עפ"י הפירוט כדלקמן:</p> <p>1. הגדלת שטחו של מחסן חיצוני בחזית אחורית מ-6 מ"ר ל-8 מ"ר.</p> <p>2. הגדלת שטחה של סככת רכב מ-15 מ"ר ל-20 מ"ר.</p> <p>3. הגדלת שטחו של גגון בחזית צידית מ-1.6 מ"ר ל-7 מ"ר. ובסה"כ לא יותר מ-35.0 מ"ר למטרות שירות.</p> <p>5.1. הוראות בינוי לסככת רכב:</p> <p>עפ"י האמור בתכניות מס' 5/במ/1/6 ו-5/במ/6/6.</p> <p>5.2. הוראות בינוי למחסן חיצוני:</p> <p>בנוסף לאמור בתכניות מס' 5/במ/1/6 ו-5/במ/6/6, תותר הקמת מחסנים נפרדים, בקו בניין צדדי ו/או אחורי שלא יפחת מ-1.10 מ' ובקו בניין צדדי ו/או אחורי 0.0 מ' בהסכמת שכנים גובלים.</p> <p>א.4.1. תותר השארת סככות הצללה פתוחות קיימות כתחליף לתוספת הסטנדרטית - ע"פ המסומן בתשריט, ובלבד שהיקפן לא יעלה על היקף תכנית התוספת המותרת בהתאם לנספח הבינוי, ובכפוף לאישור עיצובי של מהנדס העיר.</p> <p>המגרשים בהם תותר השארת סככות קיימות: 560B, 567B, 567A, 574B, 576B, 373B, 371A, 369.</p> <p>2. במגרשים 560A, 573A, 353B, 373B, תותר השארת הנחסנים עפ"י הקיים בשטח - כמסומן בתשריט.</p> <p>3. במגרש 560A תותר השארת הפרגולה במקום התוספת הסטנדרטית - עפ"י המסומן בתשריט.</p> |
| ב. | קווי בניין |
| | ב.1. קווי הבניין יהיו עפ"י המסומן בתשריט. |

| | | |
|--|---|--------------|
| | דרכים | 4.2 |
| | שימושים | 4.2.1 |
| | כל השימושים וההוראות עפ"י תכניות מס' 5/במ/1 ו- 5/במ/6 | .א |
| | הוראות | 4.2.2 |
| | לי"ך | לי"ך .א |

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

| מספר קומות | קווי בנין (מטר) | | קדמי | מספר קומות | | גובה מבנה (מטר) | הכסית (%) | צפיפות (יח"ד לדונם נטו) | מספר יח"ד | אחוזי בניה כוללים (%) | שטחי בניה סה"כ | שטחי בניה מ"ר (ליח"ד אחת) | | מגדל מרבי (מ"ר) | מס' תא שטח | יעוד |
|------------|-----------------|-------------------|------|--------------------|-------|-----------------|-----------|-------------------------|-----------|-----------------------|----------------|---------------------------|-------|-----------------|------------|--------|
| | מתחת הקובעת | מעל לכניסה לקובעת | | מתחת לכניסה לקובעת | עיקרי | | | | | | | שרות | עיקרי | | | |
| 3 | --- | 2 | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | 141 | --- | --- | --- | --- | מגורים |
| | --- | 2 | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | 141 | --- | --- | --- | --- | מגורים |
| | --- | 2 | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | 141 | --- | --- | --- | --- | מגורים |

(1) 90 מ"ר בקומת הקרקע
 (2) 1.7 מ' או 0.0 מ'

5.1. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

| אחורי | קווי בנין (מטר) | | מספר קומות | | גובה מבנה (מטר) | תכנית (%) משטח תא (השטח) | צפיפות לדונם (נ"ח"ד) | מספר יח"ד | אחוזי בניה כוללים (%) | סה"כ שטחי בניה לסך היח"ד (מ"ר) | שטחי בניה מ"ר (ליח"ד אחת) | | גודל מגרש מזערי (מ"ר) | מס' תא שטח | יעוד |
|-------|-----------------|------------|-------------|-------------|-----------------|--------------------------|----------------------|-----------|-----------------------|--------------------------------|---------------------------|------|-----------------------|--|-----------|
| | צדדי- שמאלי | צדדי- ימני | מתחת לקניסה | מתחת לקובעת | | | | | | | שטחי בניה סה"כ | שרות | | | |
| אחורי | | | --- | 2 | 8.5 | 78 | לי"ר | 23 | 100 (2) | 5221 | 227 (1) | 35 | 192 | 371A, 369, 372A, 373B, 576A, 576B, 553B, 353B, 357B, 361B, 366A, 558A, 560A, 560B, 561A, 566A, 566B, 567A, 573A, 574A, 13573 | מגורים א' |
| | | | | | | | | 10 | | | | | | 357A, 353A, 366B, 361A, 574B, 558B, 372B, 371B, 373A | |

כמסומן בתשריט

אין שינוי במגרשים אלה, כל השימושים והוראות- עפ"י התכנית התקפה

אין שינוי במגרשים אלה, כל השימושים והוראות- עפ"י התכנית התקפה

(1) סך שטחי הבניה הינם בכפוף לאחוזי הבניה הכוללים וכל מקרה לא יעלו על 100% בניה.

(2) אחוזי הבניה הינם אחוזי בניה מקסימליים למגרש.

11/03/2010

עמוד 13 מתוך 20

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. חניה

החניה תהיה בתחום המגרש ועפ"י התקן התקף בעיר באר שבע ביום הוצאת היתר הבניה.

6.3. עיצוב אדריכלי

- 6.3.1. הגימור החיצוני של התוספת יהיה זהה בחומר, צבע ומרקם לגימור הקיים.
- 6.3.2. תינתן גמישות בגודל, מיקום וצורת הפתחים ובלבד שישמר סגנון הבנייה הקיים.
- 6.3.3. לא תותר בניה חלקית של תוספת ובהיתר הבניה יחוייב לסיים הבניה בכללותה לרבות הגמר.
- 6.3.4. תותר בניית גג רעפים בלבד על גבי תוספות הבנייה- כדוגמת הבית הקיים.

6.4. ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה

אספקת מים, ביוב ניקוז ומיתקנים לאיסוף אשפה יבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס העיר ומשרד הבריאות, ובתאום עם הרשויות המוסמכות.

6.5. תנאים למתן היתר בניה

היתרי בניה יוצאו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.

6.6. הוראות בנושא חשמל

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי 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 חיצוני | 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.

7. ביצוע התוכנית**7.1. שלבי ביצוע**

| מס' שלב | תאור שלב | התנייה |
|---------|----------|--------|
| ל"ר | ל"ר | ל"ר |

7.2. מימוש התוכנית

תכנית זו תמומש תוך 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

| תאריך | חתימה | שם תאגיד / רשות מקומית | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | | |
|----------|-------|--|-----------|-----------------------------|-----------------------|-------------|
| 15.03.09 | | לי"ר | 67253773 | צ'רלי אבוחצירא- ועד הדיירים | מגיש התוכנית | |
| | לי"ר | לי"ר | לי"ר | לי"ר | יזם בפועל (אם רלבנטי) | |
| | | לי"ר | לי"ר | לי"ר | בעלי עניין בקרקע | |
| | | רשות הפיתוח (בניהול מנהל) | לי"ר | לי"ר | בעלים | |
| 15.03.09 | | | 54732292 | יפה טוהר | חוכרים | |
| | | | 56765282 | אברהם סעדון | | |
| | | | 69619666 | ברנרד בולגריו | | |
| | | | 14633036 | מיכאל רימר | | |
| | | | 68361591 | סלומון איפרגן | | |
| | | | 309444198 | אולגה חוכין | | |
| | | | 13454574 | ליאורה פלנר | | |
| | | | 76412550 | בנימין ליריאה | | |
| | | | 57525487 | אביבה נחום | | |
| | | | 53190104 | סמדר מזוז | | |
| | | | 50341676 | מרים קורין | | |
| | | | 63950539 | דב רומנקביץ | | |
| | | | 17612490 | מרסלו ברוך | | |
| | | | 51692069 | מאיר כהן | | |
| | | | 307551440 | דמיטרי סטריז'בסקי | | |
| | | | 67253773 | שרלי אבוחצירא | | |
| | | | 13454566 | סופיה איינבינדר | | |
| | | | 2125268 | מרק טואיטו | | |
| | | | 58899659 | משה אורי גינון | | |
| | | | 43697630 | מרים טל יוסף | | |
| | | | 23782782 | רוגן קנפו | | |
| | | | 24694390 | יצחק בנשיטריט | | |
| | | | 12375101 | דניאל דוקן | | |
| 15.03.09 | | הדסה 53 באר-שבע טלפקס: 08-78162 נייד: 08-4915039 | לי"ר | 005422142 | גדעון רפאלי | עורך התכנית |

13. 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.
שימו לב! רשימה זו אינה גורעת מהוראות החוק ומתקנות התכנון והבניה.

| לא | כן | נושא | סעיף בנוהל | תחום הבדיקה |
|----|----|---|--------------|----------------------------------|
| | ✓ | האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת? | 1.7 | מסמכי התוכנית |
| | ✓ | האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכו'? | | |
| | | • אם כן, פרט: <u>נספח בינוי עקרוני מנחה ומחייב לעניין מיקום התוספות בלבד.</u> | | |
| | ✓ | האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")? | | הוראות התוכנית |
| | ✓ | יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת | 6.1, 6.2 | תשריט התוכנית ⁽¹⁾ |
| | ✓ | 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 ⁽²⁾ | 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 | | |
| | ✓ | 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 | |

⁽¹⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית.
⁽²⁾ יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

| לא | כן | נושא | סעיף בנוהל | תחום הבדיקה |
|----|----|--|------------|---------------------------|
| ✓ | | האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽³⁾ | | 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 בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית | | |
| ✓ | | • שמירת מקומות קדושים | | |
| ✓ | | • בתי קברות | | |
| ✓ | | האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה? | | |
| ✓ | | 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: | 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 (4) |
| | ✓ | קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע | 1.8 | |
| ✓ | | האם נדרשת התוכנית לנספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות מינהל התכנון או מוסד התכנון? | | חומרי חפירה ומילוי (5) |
| ✓ | | במידה וכן, האם צורף לתוכנית נספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי? | | |
| ✓ | | האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון? | | רדיוסי מגן (6) |
| ✓ | | האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום? | | |
| ✓ | | האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות? | | |
| ✓ | | האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום? | | |

(3) עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 ותסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003, או עפ"י החלטת/הנחיית מוסד התכנון.

(4) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

(5) ראה התייחסות לנושא בפרק 10 בנוהל ובהנחיות האגף לתכנון נושאי מינהל התכנון באתר האינטרנט של משרד הפנים.

(6) הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

14. תצהירים**תצהיר עורך התוכנית**

אני החתום מטה גדעון רפאלי (שם), מספר זהות 005422142,

מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' 38/203/03/5 ששמה 23 מגרשי מגורים בשכונת

רמות ב"ש (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 אחיד 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: 06-278162
נייד 054-4915039

חתימת המצהיר

15.03.09

תאריך

הצהרת המודד

מספר התוכנית: 38/203/03/5

(בעת המדידה המקורית)

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

אברהם גולדנברג
מנהל תחנת המדידה
רש, 266829, 5
0505266829

299
מספר רשיון
אברהם גולדנברג
שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך 20.08.2008 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

אברהם גולדנברג
מנהל תחנת המדידה
רש, 266829, 5
0505266829

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 סטטוריים

| 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 המוסד | שם המאשר | תאריך האישור |
| התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים | • התוספת אינה חלה. | | | |
| התוספת השנייה לעניין סביבה חופית | • התוספת אינה חלה. | | | |
| התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים | • התוספת אינה חלה. | | | |

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