

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

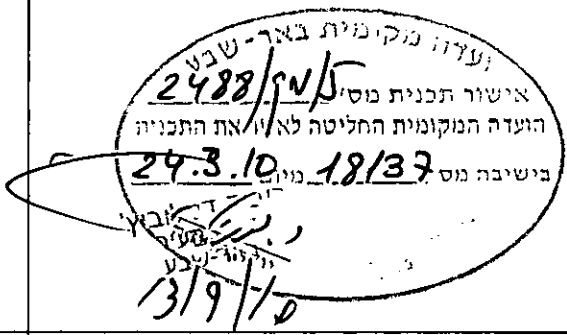
הוראות התוכנית

תוכנית מס' 5 / מק / 2488

מגורים במגרש מס' 88
רח' אהרון יריב 5 רמות ד' באר-שבע

מחוז מרחב תכנון מקומי סוג תוכנית
דרום באר שבע מפורטת
לפי סעיפים 62א (א), (4), (5), (9)

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
	



דברי הסבר לתוכנית

התוכנית המוצעת קובעת שינויים במגרש 88 ברחוב יריב אהרון 5, רמות ד',
באר שבע, שייעודו מגורים א' (בנה ביתך).
התוכנית מאפשרת:

1. בניית גג בטון ללא רעפים.
2. שינוי קו בניין קידמי לבריכת שחיה עד 1 מ' מגבול המגרש.
3. שינוי קו בניין אחורי ל- 4.70 מ' במקום 5.0 מ'.
4. שינוי תכנית קרקע מירבית.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.



1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית שם התוכנית
מגורים במגרש מס' 88 רח' אהרון יריב 5
רמות ד' באר-שבע

מספר התוכנית 2488/מק/5

1.2 שטח התוכנית 741 מ"ר

1.3 מהדורות שלב מילוי תנאים למתן תוקף

מספר מהדורה בשלב 3

תאריך עדכון המהדורה 21/9/09

1.4 סיווג התוכנית סוג התוכנית תוכנית מפורטת יפורסם
ברשומות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה.

האם מכילה הוראות

של תכנית מפורטת כן

האם כוללת הוראות

לענין תכנון תלת מימדי לא

מוסד התכנון המוסמך ועדה מקומית

להפקיד את התוכנית לפי סעיפים 62 א(א) (4) (5) (9)

אופי התכנית תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי באר שבע

קואורדינטה X 182075

קואורדינטה Y 575075

1.5.2 תיאור מקום באר שבע

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית באר שבע

התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב באר שבע

שכונה רמות ד'

רחוב יריב אהרון

מספר בית 5



1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38390	בהסדר	חלק		ל.ר.

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
38390	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר תכנית	מספר מגרש
5 / מק / 2093	88

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית
לא רלוונטי

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
5 / במ / 185	שינוי וכפיפות	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית המאושרת ממשיכות לחול.	4505	20/03/97
5/מק/2093	שינוי וכפיפות	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית המאושרת ממשיכות לחול.	5052	7/02/2002

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחלה	קני"מ	מספר עמודים	מספר גליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התכנית	מחייב		15	ל"ר	5/10/08	אד"ר רמזי זריק	הוועדה מקומית	
תשריט התכנית	מחייב	1:250	ל"ר	1	5/10/08	אד"ר רמזי זריק	הוועדה מקומית	

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים זה את זה ויקראו במקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים. המנחים יגבילו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.



תכנית מס' 5/מק/2488

מבט"ת 2006

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגישי התכנית

מגישי התכנית	לא רלוונטי	תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זכות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
				059842450	לא רלוונטי	ל"ר	אחרון יריב 5 באר שבע		057-8103848		

1.8.1.1 יזם במועל – ל"ר

יזם במועל	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זכות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

בעלים	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זכות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
			לא רלוונטי	לא רלוונטי	ממי	רח' התקווה 4, קריית חמשעלה, ב"ש	08-6264333	לא רלוונטי	08-6264250	לא רלוונטי
חוכר		יפרח שלום	059842450	לא רלוונטי	ל"ר	אחרון יריב 5 באר שבע		057-8103848		

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכו'

מודד	מודד	תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זכות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
		אדריכל	רמזי זריק	52500782	26174		רח' א. חכים 41 באר שבע	08-6493679	050-8447053	08-6493679	tzit@walla.co.il
		מודד	א.. זולדזי	059938738	792	לא רלוונטי	רחט 33/76 ת.ד. 25 מיקוד 85357	08-9910649	052-2305686		zohde@zahav.net.il

17/08/2009

עמוד 6 מתוך 15



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
ל"ר	ל"ר

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 במגרש מס' 88 בסמכות ועדה מקומית: שינוי צורת הגג, הגדלת תכסית מרבית, שינוי קו בניין אחורי, קו בניין לבריכת שחיה ושינוי בדבר בינוי בנוגע לצורת, חומר וגובה מעקות היקפיים.

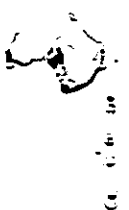
2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי הוראות בדבר בינוי לפי סעיף 62 א (5) בנושאים הבאים:
 - שינוי צורת הגג תוך מתן אפשרות לגג שטוח או רעפים או שילוב ביניהם ושינוי בגובהו.
 - בניית בית חד-קומתי במקום דו קומתי.
 - שינוי צורת, חומר וגובה המעקה.
- שינוי קו בניין קידמי עבור בריכת שחיה מ – 5.00 מ' ל 1.00 מ' לפי סעיף 62 א (4).
- שינוי קו בניין אחורי מ-5.0 מ' ל-4.70 מ'.
- הגדלת תכסית מרבית מ – 237 מ"ר ל 280 מ"ר לפי סעיף 62 א (9).

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.741
-------------------------	-------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים א'	מ"ר עיקרי	250	0	250	ל"ר	
	מס' יחיד	1	0	1		



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
	ל"ר	88	מגורים א'

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

כל התכליות והשימושים לפי תכניות מאושרות מס' 5/מק/2093 ו-5/במ/185.

4.1.2 הוראות

- א. קווי בניין לפי המסומן בתשריט
- ב. גגות:
- גובה גג במקרה של גג שטוח יהיה 7.50 מ' ובמקרה של גג משופע יהיה 8.50 מ',
הכל מדוד מהפינה הגבוהה ביותר במדרכה שבחזית המגרש.
- ג. קו בניין של בריכת שחיה וקו בניין אחורי יהיה כמסומן בתשריט.
- ד. הבית יבנה בקומה אחת במקום 2 קומות.
- ה. שינוי צורת, חומר וגובה גדרות היקפיים תוך מתן אפשרות למעקה מזכוכית או מתכת
בגובה עד 2.30 מ' בנקודה הגבוהה ביותר מפני המדרכה.

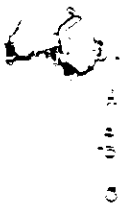
5. זכויות והולאות בניה - מצב מוצע

ציר- שטח	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יחיד לדונם נט)	מספר יחיד	תכנית מ"ר	אחוזי בנייה כוללים (%)	שטח בנייה (מ"ר)						גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יערך מגורים מ'
	ציר- שטח	אחור	קדמי	מותרת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						סה"כ	מותרת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת		גודל מגרש (מ"ר)			
				1	1	7.0	-	1	280	46.83	347	60	-	37	250	741	88		
כמוסות בתעריט																			

* מרתף כולל במ"ר

5.1 מצב מאושר – לפי תוכנית 5 / מק / 2093 :

ציר- שטח	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד/ לדונם (נט)	מספר יח"ד	תכנית מ"ר	אחוזי בניה כוללים (%)	שטח בנין (מ"ר)					גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יערך מגורים מ'
	ציר- שטח	אחוזי	קומי	מותרת לכניסה הקובעת						סה"כ	מותרת לכניסה הקובעת	עיקרי	שרות	עיקרי			
3	3	5	5	1	2	10.50	-	1	237	46.83	347	60	-	37	250	741	88



6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתר בניה

6.1.1 היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית לפי תכנית זו וכפוף להוראות של תוכנית מס' 5 / מק / 2093 ו- 5/במ/185.

6.1.2 תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסה בפועל של המסומן להריסה בתשריט.

6.2 חנייה

החנייה תהיה בתחום המגרש לפי תקן חניה תכנית מתאר באר-שבע.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

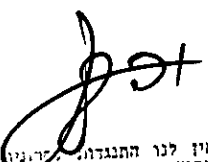
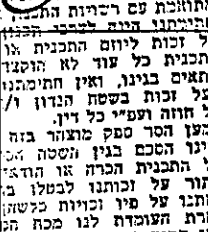
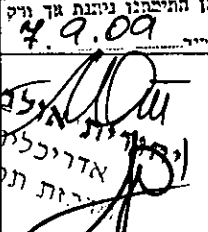
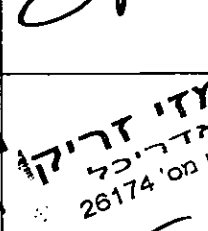
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי

7.2 מימוש התכנית

מיד עם אישורה של תוכנית זו.

8. חתימות ואישורים

8.1 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
			059842450	יפרח שלום	מגיש התכנית
		ממ"י	ל"ר	ל"ר	בעל עניין בקרקע
			059842450	יפרח שלום	חוכר
			52500782	רמזי זריק	עורך התכנית

תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה _____ זריק רמזי _____ (שם), מספר זהות 52500782, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' 5/מק/2488 ששמה מגורים במגרש מס' 88 רח' אהרון יריב 5, רמות ד' באר-שבע (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות מספר רשיון 26174.
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.

_____ חתימת המצהיר

_____ תאריך

הצהרת המודד

מספר התוכנית: 2488/מק/5

(בעת המדידה המקורית)

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

792

אבו ג'אמע זוהדי

_____ חתימה

_____ מספר רשיון

_____ שם המודד המוסמך

(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 מוסד התכנון המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	ל.ר.		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	ל.ר.		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	ל.ר.		

אישור לפי סעיף 109 לחוק

התוכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה
לא טעונה אישור	19/5/09	אישור התוכנית

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

- יש לסמן ✓ במקום המתאים.
 - יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס.
- שימו לב! רשימה זו אינה גורעת מהוראות החוק ומתקנות התכנון והבניה.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
מסמכי התוכנית	1.7	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	v	
		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכו'?	v	
		אם כן, פרט: _____		
הוראות התוכנית		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?	v	
תשריט התוכנית ⁽¹⁾	6.1, 6.2	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	v	
	2.2.7	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	v	
	2.4.1, 2.4.2	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	v	
	2.3.2, 2.3.3	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	v	
	4.1	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחותמת ⁽²⁾ .	v	
	4.3	קיום תשריט מצב מאושר	v	
	4.4	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית.	v	
		התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)	v	
		הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)	v	
		סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט	v	
		מספר התוכנית	v	
	1.1	שם התוכנית	v	
		מחוז	v	
התאמה בין התשריט להוראות התוכנית	1.4	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	v	
	1.5	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	v	
	1.8	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	v	
	8.2	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	v	

⁽¹⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית.

⁽²⁾ יש לחתייחס לסעיף 4.1 בחלק ב' בנוהל מבא"ת.



תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
כללי		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽³⁾		v
		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		v
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?		v
		אם כן, פרט: _____		
		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		v
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		v
		• שמירת מקומות קדושים		v
		• בתי קברות		v
		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		v
איחוד וחלוקה ⁽⁴⁾	1.8	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות		
	פרק 12	קיום טבלת הקצאה ואיזון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או:		v
		קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)		v
טפסים נוספים ⁽⁴⁾	פרק 14	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית		v
	1.8	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע		v
חומרי חפירה ומילוי ⁽⁵⁾		האם כוללת התוכנית עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק?		v
		במידה וכן, האם צורך לתוכנית נספח 'טיפול בחומרי חפירה ומילוי'?		
רדיוסי מגן ⁽⁶⁾		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון?		v
		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		v
		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		

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

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

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

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