

### חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

**הוראות התוכנית**

תוכנית מס' 5/מק/2532

שם תוכנית: בית מגורים רח' קיסריה 34,  
שכונה ט', באר-שבע.

מחוז: דרום

מרחב תכנון מקומי: באר-שבע

סוג תוכנית: תכנית מפורטת לפי סעיף 62 א (א) (4), (5).

אישורים

לשכונת התכנון והבניה  
משרד הפנים-מחוז דרום  
26.04.2011  
נתקבל

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

--	--

--	--

--	--

## דברי הסבר לתוכנית

התכנית משנה קווי בניין עבור בריכת השחייה, תוספת בנייה ומצללה ומסדירה קווי הבניין למבנה מגורים בהתאם לקיים בפועל.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

# 1. זיהוי וסיווג התוכנית

בית מגורים רח' קיסריה 34, שכונה ט', באר-שבע.

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית  
ומספר התוכנית

יפורסם  
ברשומות

2532/מק/5

מספר התוכנית

0.655 דונם

1.2 שטח התוכנית

• מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1 מספר מהדורה בשלב

06/06/10 תאריך עדכון המהדורה

• תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם  
ברשומות

• כן

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת

• ועדה מקומית

מוסד התכנון המוסמך  
להפקיד את התוכנית

• 62 א(א) סעיף קטן (4), (5)

לפי סעיף בחוק

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או  
הרשאות.

היתרים או הרשאות

• ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד  
וחלוקה

• לא

האם כוללת הוראות  
לענין תכנון תלת מימדי

**1.5 מקום התוכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי באר-שבע

קואורדינטה X 177550  
קואורדינטה Y 573175

1.5.2 תיאור מקום שכונה ט', בבאר שבע

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית באר-שבע בתוכנית

התייחסות לתחום הרשות נפה • חלק מתחום הרשות

באר-שבע  
באר-שבע  
ט'  
קיסריה  
34

יישוב  
שכונה  
רחוב  
מספר בית

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יפורסם ברשומות

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38322	• מוסדר	• חלק מהגוש	16	75

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
38060	

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
47/115/03/5	לי"ר

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

לי"ר
------

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

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
47/115/03/5	• שינוי וכפיפות	תוכנית זו משנה רק המפורט בתוכנית זו ובכל יתר הוראות בתוכנית מסי 47/115/03/5 ממשיכות לחול.	3861	28/3/1991

**1.7 מסמכי התוכנית**

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	וועדה מקומית	ורח ברזכיס	06/06/10	11	11	ל.ר.	מחייב	הוראות התוכנית
	וועדה מקומית	ורח ברזכיס	06/06/10	1	1	ל.ר.	מחייב	תשריט 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 סתירה של המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה של המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים.**

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

1.8.1 מגיש התוכנית										
גוש / חלקה(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	טלפון	כתובת	רח' קיסריה 34, ב"ש	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון
			0523595502					מס' תאגיד	רשות מקומית	54107149
								שם פרטי ומשפחה	חוטט משה	מספר זהות
								מס' תאגיד	רשות מקומית	54107149

**1.8.2 יזם בפועל**

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות
לי"ר									

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	רח' התקווה 4, באר-שבע	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות
בעלים										
חוכר										

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	רח' קיסריה 34, ב"ש	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות
עורך ראשי										
מורד										

**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
ל"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**

התכנית משנה קווי בניין עבור בריכת השחייה, תוספת בנייה ומצללה ומסדירה קווי הבניין למבנה מגורים בהתאם לקיים בפועל.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- שינוי בקווי הבנין עבור מצללה, בריכת שחייה ועבור תוספת בניה במסגרת זכויות הבנייה המותרות והסדרת קו בניין צדדי עבור הבית בהתאם לקיים בשטח, לפי סעיף 62 א (א) (4) תיקון 43 לחוק התכנון והבניה.
- שינוי של הוראות בדבר בינוי, לפי סעיף 62 א (א) (5).

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.655
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		225	0	225	מ"ר	מגורים א'
		1	0	1	מס' יח"ד	

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

**3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית**

**3.1 טבלת שטחים**

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
		מגורים א'	376
		דרך מאושרת	601

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.

**3.2 טבלת שטחים**

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	אחוזים	מ"ר
85.8%	562	85.5%	*550
14.2%	93	14.5%	93
100%	655	100%	643

↔

מגורים א'		דרך מאושרת	
אחוזים	מ"ר	אחוזים	מ"ר
85.8%	562	85.5%	*550
14.2%	93	14.5%	93
100%	655	100%	643

\* הפרשי השטחים בין מצב מאושר לבין מצב מוצע נובעים ממדידה גרפית מול מדידה אנליטית.

<b>4 יעודי קרקע ושימושים</b>
------------------------------

<b>4.1 שם ייעוד: מגורים א'</b>	
<b>4.1.1 שימושים</b>	
א.	כל השימושים יהיו בהתאם לתכנית מסי 5/03/115/47.
<b>4.1.2 הוראות</b>	
א.	בינוי קוי הבניין יהיו לפי המסומן בתשריט.
ב.	גג התוספת יהיה שטוח.
ג.	לא ישמש גג התוספת הבנייה בקו בניין צדדי 0.0 כמרפסת.
ד.	התוספת תהיה בקומה אחת בלבד.
ה.	גג התוספת לא יהיה גבוה מהגדר הקיימת הצמודה.
ו.	חומרי גמר של התוספת יהיו בהתאם לבית הקיים.

<b>4.2 שם ייעוד: דרך מאושרת</b>	
<b>4.2.1 שימושים</b>	
א.	כל השימושים יהיו בהתאם לתכנית מסי 5/03/115/47.
<b>4.2.2 הוראות</b>	
	על פי תכנית מסי 5/03/115/47.



**5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע**

אחורי	צדדי- שמאלי	צדדי- ימני	קווי בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית משטח תא השטח (%+מ"ר)	צמימות (יח"ד) לזונם (נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה		שטחי בניה מ"ר/אחוזים		גודל מגרש/ מזערי/ מרבץ (מ"ר)	מס' תא שטח	יעד
				מתחת הקובעת	מעל לכניסה לקובעת						מתחת לכניסה הקובעת	שטחי שרות	שטחי עיקרי	שרות			
לפי המסמך בתשריט			1	2	8 מ' עם גג שטוח 10 מ' עם גג רעפים	+ 35% 33 מ"ר	1.78	1	67%	61% 33 מ"ר +	2.1%	-	33 מ"ר	40% בשתי קומות	562	376	מגורים א'

\* מתוכנם 15 מ"ר עבור סככת רכב + מחסן עד 8 מ"ר + מקלט עד 10 מ"ר.

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

6.1.1 היתרי בנייה יינתנו ע"י הוועדה המקומית על פי תכנית זו ועל פי תכנית מס' 47/115/03/5.

6.1.2 תנאי למתן היתרי בנייה יהיה הריסת בפועל כל המסומן להריסה בתשריט.

**6.2. היטל השבחה.**

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

**6.3. חניה.**

החניה תהיה בתחום המגרש ולפי תקן החניה של תכנית מתאר באר-שבע התקף בעת מתן היתר הבניה.

**6.4. 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 ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור – יפעלו הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

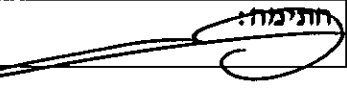
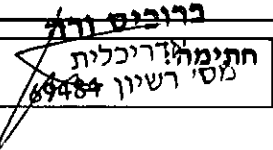
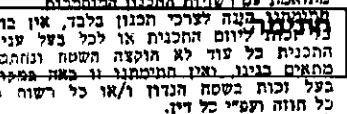
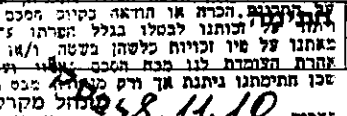
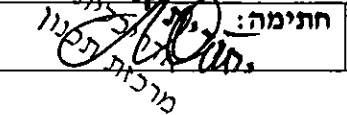
**7. ביצוע התוכנית****7.1. שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ל"ר	ל"ר	

**7.2. מימוש התוכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו יהא מיד לאחר אישור התכנית

**8. חתימות**

תאריך: 06/06/10		חתימה:	שם: חזוט משה	מגיש התוכנית
מספר תאגיד:			תאגיד/שם רשות מקומית:	
תאריך: 06/06/10		חתימה:	שם: ברוכיס ורה	עורך התוכנית
מספר תאגיד:		 ברוכיס ורה חתימה: אדרכלית מס' רשיון 69484	תאגיד:	
תאריך:		חתימה:	שם:	יזם בפועל
מספר תאגיד:			תאגיד:	
תאריך:		חתימה:	שם: מנהל מקרקעי ישראל	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:			תאגיד:	
תאריך:		חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:			תאגיד:	
תאריך:		חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:			תאגיד:	

## תצהירים

### תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה ורה ברוכיס (שם), מספר זהות 309283158, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' 5/מק/2532 ששמה מגורים, במגרש 376, שכ"ט' קיסריה 34, באר-שבע (להלן – "התוכנית").

2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדרכלות מספר רשיון 69484.

3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:

שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ

א. ארמונד אזוט מודד מוסמך מפת מדידה

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.

~~ברוכיס ורה~~  
אדריכל  
מס' רשיון 69484  
חתימת עורך התצהיר

27.06.10  
תאריך

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

מספר התוכנית : 5/מק/2532

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 23/09 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

27/6/10  
חתימה

אזוט ארמונד  
רשיון 486  
מומספר רשיון 486

Shale Fire  
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
			ל"ר

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		
תאריך ההחלטה	החלטה	
	התוכנית נקבעה כטעונה אישור / לא טעונה אישור	סעיף 109 (א)
	התוכנית אושרה / לא אושרה	סעיף 109 (ב)