

### חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

כשכת התכנון המחוזית  
 משרד הפנים-מחוז דרום  
 19.12.2011  
 נתקבל

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 30/162/03/5

מגרש 19 ברחוב שלמה בן יוסף 12 ברמות ב' באר-שבע

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

### אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>           חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965            משרד הפנים - מחוז הדרום            הוועדה המחוזית החליטה ביום:  <u>25.12.11</u>            לאשר את התכנית         </p> <p> <input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר  <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר         </p> <p>           נ"ר הוועדה המחוזית  <u>25.12.11</u>            תאריך         </p>	

## דברי הסבר לתוכנית

מגרש 19 ברחוב שלמה בן יוסף 12 ברמות ב' באר-שבע

מדובר במגרש 19 ברחוב שלמה בן יוסף 12 בשכונת רמות ב' בבאר-שבע.

בתכנית זו מבוקש להגדיל שטחי הבנייה עבור מגורים

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

# 1. זיהוי וסיווג התוכנית

מגרש מגורים ברחוב שלמה בן יוסף 12, רמות ב'  
באר-שבע

שם התוכנית  
שם התוכנית ומספר התוכנית

יפורסם  
ברשומות

מספר התוכנית  
30/162/03/5

שטח התוכנית

0.623 דונם

1.2 שטח התוכנית

מילוי תנאים  
מבצע חירב מ.ה. 84450  
05246  
באר-שבע  
88-6413073  
11.11.2011  
תוכנית מפורטת

1.3 מהדורות שלב

מספר מהדורה בשלב

תאריך עדכון המהדורה

תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם  
ברשומות

כן  
ועדה מחוזית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

לא רלוונטי

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

קואורדינאטה X 182130  
קואורדינאטה Y 575550

1.5.2 תיאור מקום מגרש 19 ברמות ב' באר-שבע

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית באר-שבע

התייחסות לתחום הרשות נפה חלק מתחום הרשות באר-שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית באר-שבע

יפורסם  
ברשומות

יישוב שכונה רחוב מספר בית רמות ב' שלמה בן יוסף 12

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38346	לא מוסדר	חלק מהגוש		

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
38337	לי"ר

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לי"ר	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
1/34/5	שינוי וכפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית 1/34/5, למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.	ול"ל 59	7.2.93

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	שלמה עמית	נובמבר 2011	--	12	--	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	שלמה עמית	נובמבר 2011	1	--	1:250	מחייב	תשריט התוכנית

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המוחייבים לבין המסמכים המוחייבים על המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המוחייבים לבין המסמכים המוחייבים על התשריטים.

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

**1.8.1 מגיש התוכנית**

גש/ חלקות	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם מקומית	רשות מקומית	שם תאגיד / שם מקומית	מספר זהות	מספר רשיון	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
			קלוד: 052-8286672 ליאורה: 052-8286673	--	רח' שלמה בן יוסף 12, רמות ב', באר-שבע 84671	--	--	--	--	56013667 54259569	--	דמרי קלוד דמרי ליאורה	--

**1.8.2 יזם בפועל**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם מקומית	רשות מקומית	שם תאגיד / שם מקומית	מספר זהות	מספר רשיון	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
hagais@mimi.gov.il	08-6264250	--	08-6264333	התקנה 4 קרית הממשלה באר-שבע	--	--	מנהל מקרקעי ישראל	--	56013667 54259569	--	דמרי קלוד דמרי ליאורה	--	חוכרים

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
mit_shlomo@yahoo.com	08-6416733	050-7676801	08-6413073	מבצע חורב 42 באר-שבע 84450	--	--	5246	שלמה עמית	043278589	5246	שלמה עמית	אדריכל	עורך ראשי
gev_medidot@walla.com	08-6441170	054-5237655		רח' שיי ענון 2/16 באר-שבע 84750	--	--	1110	בובליק זיאנה	311642979	1110	בובליק זיאנה	מודד מוסמך	מודד

**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
מגורים א'	מגורים עם שטח בנייה עד 100%

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**

- תוספת בנייה במגרש (תא שטח) מס' 19 המיועד למגורים א', רח' שלמה בן יוסף 12, רמות ב' באר-שבע.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

1. הגדלת זכויות בנייה עקריות מ – 45% ל – 68%.
2. קביעת זכויות בנייה למטרות שרות בהיקף של 5% למחסן, סככת רכב.
3. שינוי קווי בניין.
4. קביעת תנאים למתן היתרי בנייה.
5. קביעת הוראות לעיצוב אדריכלי.
6. קביעת תכסית קרקע מירבית.
7. קביעת הנחיות לבניית מחסן נפרד מהבית.
8. שינוי הנחיות בנייה לחנייה מקורה.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם 0.623

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	326		+ 110	216	מ"ר	מגורים
	1		--	1	מס' יחיד	

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
		19	מגורים א'
		901	דרך מאושרת

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
76.9%	479	76.9%	479
23.1%	144	23.1%	144
100%	623	100%	623

↔

אחוזים	יעוד	יעוד
76.9%	מגורים א'	מגורים א' *
23.1%	דרך מאושרת	דרך מאושרת
100%	סה"כ שטח התכנית	סה"כ שטח התכנית

\* ייעוד שאינו לפי מבא"ת.



**4 יעודי קרקע ושימושים**

4.1	<b>מגורים א'</b>
4.1.1	<b>שימושים</b>
	מגורים בתא שטח 19.
4.1.2	<b>הוראות</b>
	<p>תותר יחידת דיור אחת בקומה אחת או בשתי קומות, ברחוב שלמה בן יוסף 12, באר-שבע.</p> <p><b>הוראות עיצוב:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. דודי שמש, מצננים, ו/או מזגני אויר יתוכננו וישתלבו עם המבנה מבחינה ארכיטקטונית ואסטטית, מיקומם המדויק יסומן בתכנית ההגשה.</li> <li>2. בגגות רעפים, הגמלוניים וארגזי הרוח יהיו מבנייה מסיבית (ולא מעץ).</li> <li>3. סככת רכב תוקם מבנייה קשה ותשתלב עם המבנה מבחינה ארכיטקטונית ואסטטית, יותר בקו בניין קדמי וצדדי אפס.</li> <li>4. חומרי הבנייה יהיו מסיביים: בלוקים, בטון, אבן.</li> <li>5. חומרי חיפוי של חזיתות יסומנו בתכנית ההגשה: טיח, קרמיקה, לבני סיליקט, אבן.</li> <li>5. יש לתכנן ולבצע שרותי משק הבית כגון: תלית כביסה ובלוני גז במקום מסודר ובצורה שאינה מפריעה לחזות הרחוב. יש להראותם בתכנית ההגשה להיתר בנייה.</li> </ol> <p><b>הוראות בנין:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. סככה לרכב: הסככה תוקם בקו בניין קדמי 0.0 מ', ובקו בניין צדדי 0.0 מ'. גובה 2.20 מ' שטח 15.0 מ"ר. הסככה תבנה מחומרים קלים, מתכת, עץ עם קירוי רעפים או אשכורית. ניקוז הגג לא לכיוון השכן.</li> <li>2. מחסן: המחסן יהיה בשטח 8.0 מ"ר בקו בניין צדדי ואחורי 0.0 מ'. גובה נטו 2.20 מ', המחסן ייבנה בבנייה קשה עם גמר טיח או אבן עם גג שטוח או משופע, ניקוז הגג יהיה לכיוון המגרש ולא לכיוון השכן.</li> <li>3. גדרות: - בחזית המגרש, תבנה גדר מאבן נסורה בגובה מינימלי של 60 ס"מ ומכסימלי של 1.50 מ' ממפלס המדרכה. תותר דירוגה, אולם קווי הרכס יהיו במפלס אופקי. באם תבנה גדר אבן בגובה נמוך מ- 1.50 מ' תותר הקמת סככת מתכת דקורטיבית מעל לקיר הבנוי עד גובה מקסימלי כולל של 1.50 מ'. בתחום קו הגדר ובתחום המגרש יבוצעו גומחות בטון של "בזק" ושל חברת החשמל וכן גומחה למוני מים ולאשפה. בתכנית ההגשה יש להראות את חזית הגדר.</li> <li>- על גבולות המגרש, למעט חזיתותיו, חובה להקים מסד לבלימת מי ניקוז הן של המגרש והן של המגרשים הגובלים, בגובה מזערי של 30 ס"מ ממפלס הקרקע הגבוהה ביותר באותה נקודת גבול. מותר לבנות גדר רשת על גבולות אלה. מותר לדרג את המסד או את קיר הגדר אולם קווי הרכס יהיו במפלס אופקי.</li> <li>4. שער הכניסה לחנייה לא ייפתח לכיוון הרחוב.</li> </ol>

4.2	<b>דרך מאושרת</b>
4.2.1	<b>שימושים</b>
	דרך ציבורית
4.2.2	<b>הוראות</b>
	תווי ורוחב הדרך כמסומן בתשריט.

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

אחורי	ציד- ציד- שמאלי	ציד- זמני	קווי בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית משטח (%)	צמימות (יה"ד לדונם נטו)	מספר יה"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה אחוזים			גודל מגרש/ (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד			
				מתחת לקניסה הקובעת	מעל לקניסה הקובעת							מתחת לקניסה הקובעת	עיקרי שרות	עיקרי שרות				עיקרי שרות		
כמסומן בתשריט																				
			--	2		10	50	--	1	לי"ר	91%	18%	(3)	--	(1)	5%	68%	479	19	מגורים 'א'

- (1) מיועד, למחסן 8.0 מ"ר סככת רכב 15.0 מ"ר.
- (2) גובה מבנה עם גג שטוח עד 8.5 מ', ועם גג משופע עד 10.0 מ'.
- (3) שטח שרות כפי שאושר בתכנית התקפה.

**6. הוראות נוספות**

**6.1: תנאים למתן היתרי בנייה**

6.1.1 היתרי בנייה יינתנו עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.

6.1.2 היתר בנייה מותנה בפינוי פסולת בניין לאתר מוכרז ע"י המשרד להגנת הסביבה. בקשה להיתר תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבנייה ואישור על פינוי הפסולת לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין.

6.1.3 חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה:

א. היתר לתוספת בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראל ת"י 413, יותנה בהבטחת עמידותו של המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:

1. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות להערכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
2. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידודחיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).
3. חיזוק מבנים המיועדים לשימור:

במבנים קיימים המיועדים לשימור יחולו ההוראות לעיל, אך זאת בהתאם ובכפוף להנחיות ספציפיות של יועץ שימור, הן בהבט ההנדסי והן בהבט האדריכלי, באופן שיובטח כי לא יפגעו ערכי השימור של המבנים.

ב. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה.

**6.2: חנייה**

החנייה תהיה בתחום המגרש ועפ"י תקן חנייה התקף בעת מתן היתר הבנייה.

**6.3: שרותים הנדסיים**

1. כל מערכות התשתית יתואמו עם הרשויות המוסמכות.
2. ביוב, ניקוז ואספקת מים יתוכננו ויבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס העיר באר-שבע.
3. יחול איסור בנייה מעל קווי תשתית וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י הבונה ועל חשבונו, בתיאום עם הרשויות המוסמכות.
4. **הוראות בנושא חשמל:**  
לא יינתן היתר בנייה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בנייה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי משוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.

סוג קו החשמל	מרחק מתיל חיזוני	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 בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה.  
אין לחפור מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל.

**6.4: היטל השבחה**

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

**6.5: פיקוד העורף**

ממ"ד ייבנה בהתאם לקווי הבניין המוצעים ועל פי הנחיות עיריית באר-שבע.

**6.6: הפקעות לצרכי ציבור**

מקרקעין המיועדים לצורכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965, יופקעו על ידי הועדה 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 התוכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
----------	----------	--------

**7.2 מימוש התוכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו – שנה אחת מיום אישורה.

**8. חתימות**

מגיש התוכנית	שם:	דמרי קלוד דמרי ליאורה	חתימה:	תאריך:
--------------	-----	--------------------------	--------	--------

עורך התוכנית	שם:	שלמה עמית	חתימה:	תאריך:
--------------	-----	-----------	--------	--------

בעל עניין בקרקע	שם:	מינהל מקרקעי ישראל	חתימה:	תאריך:
-----------------	-----	--------------------	--------	--------

היו לנו ההגדרות עקרונית להכניס מהואמת עם רשויות התכנון המוסכמות חתימתו הינה לצרכי תכנון בלבד כל זכות ליוזם התכנית או לכל התכנית כל עוד לא הוקצה השטח התאים בניגוד ואין חתימתו זו לאה כמסמך ייחודי ככל זכות בשטח הנדרש ו/או כל הנוהג ועמיי כל דין. למען הסר ספק מאהר בזה כי דינו הסכם כבין השטח הכללי על התכנית הכרה זו הודאה ביות המטע כאמור ו/א ויתור על זכותו לבטלו בנזיל מאתנו על שיתוף כלשהו בחתרת העקרית לנו מכת הסכם ייחודי לנו חתמתנו נחתה עד ועק מינהל מקרקעי ישראל מרחו הדררה

יחידות  
16/11/11  
מ.מ.מ.

**הצהרת המודד**

**מגרש 19 ברחוב שלמה בן יוסף 12 ברמות ב' באר-שבע**

**הערה:** הצהרת המודד מהווה נספח להוראות התכנית. הצהרה מס' 1 תופיע גם ע"ג התשריט.

סעיף 1 ימולא ע"י מודד מוסמך שערך את המדידה המהווה רקע לתוכנית.  
 סעיף 2 ימולא ע"י המודד המוסמך שערך את העדכון או אישר את עדכניות המדידה ככל שנערך עדכון או אושרה עדכניות למפה הטופוגרפית/המצבית, לרבות הרקע הקדסטריאלי.

מספר התוכנית : 30/162/03/5

רמת דיוק, הקו הכחול והקדסטור :

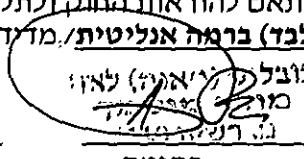
מדידה גרפית.

**X קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית.**

מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

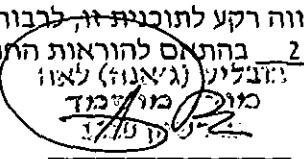
1. המדידה המקורית

הרני מצהיר בזאת כי מדידת המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, נערכה על ידי ביום: 1.03.2010 והיא הוכנה לפי הוראות נוהל מבאי"ת ובהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף. דיוק הקו הכחול והקדסטור : מדידה גרפית / **קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית** / מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

<u>17.11.11</u>		<u>1110</u>	<u>בובליק ז'אנה</u>
תאריך	חתימה	מספר רשיון	שם המודד

2. עדכניות המדידה

הרני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, לרבות הרקע הקדסטריאלי, נבדקה על ידי ונמצאה עדכנית/עודכנה ביום: 23.6.2011 בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

<u>17.11.11</u>		<u>1110</u>	<u>בובליק ז'אנה</u>
תאריך	חתימה	מספר רשיון	שם המודד

**נספח הליכים סטטוטוריים**

מגרש 19 ברחוב שלמה בן יוסף 12 ברמות ב' באר-שבע

עורך התוכנית: שלמה עמית תאריך: 11.11.2011 חתימה:

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	התוספת אינה חלה.	וולקחש"פ	
התוספת השנייה לעניין סביבה חופית	התוספת אינה חלה.	וולחוי"ף	
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	התוספת אינה חלה.	ועדה מקומית/מחוזית	

אישור על-פי סעיף 109 לחוק		
סעיף	החלטה	תאריך החלטה
סעיף 109 (א)		
סעיף 109 (ב)		

ערו על התוכנית

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

תחום הבדיקה	סעיף בנהל	נושא	כן	לא
כללי		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? <sup>(3)</sup>		✓
		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?		✓
איחוד וחלוקה		צירוף נספח חלוקה/איחוד וחלוקה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) התשס"ט - 2009		✓
טפסים ונוספים	פרק 14	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	✓	
	1.8	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	✓	
חומרי חפירה ומילוי		האם כוללת התוכנית עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק?		✓
		במידה וכן, האם צורף לתוכנית נספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי?		
רדיוסי מגן		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון? האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		✓
		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות? האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		✓
חיזוק מבנים בפני רעידות		האם התכנית כוללת הוראה לפיה תוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, מותנית חיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה?		✓
		בתכנית שמשנה שימוש או יעוד של מבנה קיים, האם היא כוללת הוראה בדבר התאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות בכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה?		✓
		האם התכנית כוללת מנגנון תמרוץ לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה או לתוספת מרחבים מוגנים במבנים קיימים?		✓
שמירה על עצים בוגרים		האם סווגנו בתחום התוכנית עצים בוגרים כנדרש?		✓

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

<sup>(4)</sup> מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנהל - "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

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

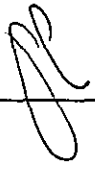
<sup>(6)</sup> הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לנובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

<sup>(7)</sup> עפ"י תיקון 89 לחוק התו"ב - שמירה על עצים בוגרים

# רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

מגרש 19 ברחוב שלמה בן יוסף 12 ברמות ב' באר-שבע

עורך התוכנית: שלמה עמית תאריך: 11.11.2011 חתימה: \_\_\_\_\_



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	<b>מסמכי התוכנית</b>
	✓	האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכו'?		
	✓	אם כן, פרט: _____		
	✓	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?		<b>הוראות התוכנית</b>
	✓	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.1, 6.2	<b>תשריט התוכנית (1)</b>
	✓	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 וחותמת <sup>(2)</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		
	✓	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	

(1) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית."  
 (2) יש להתייחס לסעיף 4.1 בחלק ב' בנוהל מבא"ת.



## תצהיר עורך התוכנית

מגרש 19 ברחוב שלמה בן יוסף 12 ברמות ב' באר-שבע

אני החתום מטה שלמה עמית (שם), מספר זהות \_\_\_\_\_ 043278589,


מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' 30/162/03/5 ששמה מגרש מס' 19 ברח' שלמה בן יוסף 12, ברמות ב' באר-שבע (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום ארכיטקטורה ובנינו ערים מספר רשיון \_\_\_\_\_ 5246.
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

11.11.2011

תאריך

תוכנית מספר: 30/162/03/5 שם התוכנית: מגרש מגורים מס' 19 ברחוב שלמה בניסן 12 באר-שבע  
 עורך התוכנית: שלמה עמית תאריך: 11.11.2011 חתימה: 

טבלת זכויות ומגבלות בנייה – מצב מאושר לפי תכנית 1/34/5

מס' אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות	גובה מבנה (מטר)	צפיפות לדונם (יח"ד)	מספר יח"ד	תכנית משטח (%)	אחוזי בניה בולטים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש/ (מ"ר)	מס' תא שטח
	צדדי- שמאלי	צדדי- ימני								מתחת לתחנת הקובעות	מעל לתחנת הקובעות		
5	3	3	2	10 <sup>(2)</sup>	--		73%	73%	18% <sup>(1)</sup>	10%	45%	479	19
			מרתף										

(1) מיועד למרחב מוגן תקני, מחסן בשטח 8.0 מ"ר, סככת רכב בשטח 15 מ"ר, מדרגות, מרתף בשטח עד 18% משטח המגרש.  
 (2) גובה מבנה עם גג שטוח עד 8.0 מ', ועם גג משופע עד 10.0 מ'.