

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 5/מק/2402

מגרשים מס' 306, 307, 308, 309 ברח' צבי רן, ב"ש

חברה הנדסית המתמחה  
 במיזם הפנים-מחוז הדרום  
 29.01.2008  
 נתקבל

מחוז דרום

מרחב תכנון מקומי באר שבע

קואורדינאטה X - 182600

קואורדינאטה Y - 575850

תכנית מפורטת

לפי סעיף 62א (א) (4), 62א (א) (5) ו 62א (א) (9)

סוג התכנית

ועדה מקומית באר-שבע  
 אישור תכנית מס' 5/מק/2402  
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית  
 בישיבה מס' 57501 מיום 24.10.07  
 הממונה על המחוז

### דברי הסבר לתכנית 5/מק/2402

תכנית זו כוללת 4 מגרשים מס': 306, 307, 308, 309 המיועדים לאזור מגורים א' מיוחד (מבנים טוריים) ונמצאים ברח' שלמה צבי רן, שכי רמות, באר-שבע. במגרשים קיימים בתים סטנדרטיים שנבנו ע"י חברה קבלנית "לי-אל חברה לבנין ונכסים בע"מ". כל מגרש מחולק לארבע יח"ד (סה"כ 16 יח"ד בארבעה מגרשים, וכתובתם רח' צבי רן 26-56). התכנית מטפלת ב 12 בתים (מס' 26, 28, 30, 32, 34, 36, 42, 44, 50, 52, 54, 56) ומאפשרת להם שינויים הבאים:

- סגירת קומת עמודים (לצורך איחסון במקום איחסון במרתף שלא נבנה):  
 במגרש 306 - בתים 50, 52, 54, 56; במגרש 307 - בתים 42, 44;  
 במגרש 308 - בתים 34, 36; במגרש 309 - בתים 26, 28, 30, 32.
- הוספת בניה בקומת קרקע בחזית אחורית:  
 במגרש 309 בתים 26, 32.
- בניית מחסן צמוד לבית:  
 במגרש 306 בית 56; במגרש 307 בתים 42, 44; במגרש 309 בית 30.
- בניית מחסן נפרד מהבית:  
 במגרש 306 בתים 50, 52, 54; במגרש 308 בתים 34, 36; במגרש 309 בתים 26, 28, 32.
- הגדלת סככת רכב עד 22 מ"ר במגרש 307 בית 44.
- בניית 2 מקומות חניה וסככת רכב מעליהם עד 30 מ"ר במגרש 306 בית 56;
- בנית מצללה עד קו בנין 0.00 קדמי במגרש 308 בתים 34, 36.
- בנית מצללה עד קו בנין 0.00 אחורי במגרש 309 בית 32.

התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית לפי סעיפים: 62א (א), 62א (4), 62א (5) ו 62א (9) של חוק התכנון והבניה.

**דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.**

## מחוז הדרום

## תכנית מס' 5/מק/2402

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

מגרשים מס' 306, 307, 308, 309 ברח' צבי רן, ב"ש	שם התכנית	1.1
5874 מ"ר	שטח התכנית	1.2
מילוי תנאים להפקדה	שלב	1.3 מהדורות
2	מספר מהדורה	
19.04.07	תאריך עדכון	
תכנית מפורטת	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
ועדה מקומית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית לפי סעיפים	
62 א' (א) (4), 62 א' (א) (5) ו 62 א' (א) (9)		
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	אופי התכנית	

**1.5 מקום התכנית**

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	באר שבע
		קואורדינאטה X	182600
		קואורדינאטה Y	575850
1.5.2	תאור מקום	שכי רמות, רח' צבי רן שלמה פינת רח' משה אלישר	
1.5.3	רשויות מקומיות בתכנית	רשות מקומית	באר שבע
		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום
1.5.4	כתובות שבהן חלה התכנית	ישוב	באר שבע
		שכונה	רמות
		רחוב	צבי רן שלמה
		מספרי בתים	26,28,30,32,34,36,42,44,50,52,54,56

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6.ב.6	מוסדר	חלק מהגוש		1

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
6.ב.6	לא רלוונטי

**1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות**

מספר תכנית	מספר מגרש
1/34/במ/5	309,308,307,306

**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
1/34/במ/5	שינוי	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 1/34/במ/5 ממשיכות לחול.	י.פ. 4150	14.10.1993

**1.7 מסמכי התכנית**

תאריך תאישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	הוועדה המקומית	ליפובצקי נטליה	19.04.07		12		מחייב	חוראות התכנית
	הוועדה המקומית	ליפובצקי נטליה	19.04.07	1		1:250	מחייב	תשריט התכנית
	הוועדה המקומית	ליפובצקי נטליה	19.04.07	1		1:250	מנחה, מחייב מבחינת מיקום התוספת בלבד	נספח בינוי

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים תגברנה החוראות על התשריטים.

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו****1.8.1 מגישי התכנית**

זוא"ל	פקס	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		052-8817457	רח' שלמה צבי רן 26, בניש			22118103	ביטון יפני	
		054-6683950	רח' שלמה צבי רן 28, בניש			023503089	מוזס תורד	
		054-7706323	רח' שלמה צבי רן 30, בניש			23508567	חסן אמון	
		050-7737521	רח' שלמה צבי רן 32, בניש			54584313	גבאי שלום	
		057-8120158	רח' שלמה צבי רן 34, בניש			059041426	דגן אלי	
		054-4370973	רח' שלמה צבי רן 36, בניש			67352138	גרושן חיים	מגישי התכנית
		052-6056765	רח' שלמה צבי רן 42, בניש			68684141	אוזן ברנד	
		052-3259348	רח' שלמה צבי רן 44, בניש			1109522	משקוביץ בוריס	
		052-2626676	רח' שלמה צבי רן 50, בניש			53604435	שלום שלומי	
		052-2719754	רח' שלמה צבי רן 52, בניש			691070098	אמוצ' סלומון	
		050-4629294	רח' שלמה צבי רן 54, בניש			057404212	אייל לוי	
		057-7955781	רח' שלמה צבי רן 56, בניש			5248352	צבי ששון	

## 1.8.2 בעלי עניין בקרקע

זוא"ל	מס' פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם מקצועי / תואר	בעלים
				רח' התקווה 4, קריית הממשלה, ב"ש	ממי		22118103		ביתון צפי		
	052-8817457			רח' שלמה צבי רן 26, ב"ש			023503089		מרוס חנוך		
	054-6683950			רח' שלמה צבי רן 28, ב"ש			23508567		חסן אמנון		
	054-7706323			רח' שלמה צבי רן 30, ב"ש			54584313		גבאי שלום		
	050-7737521			רח' שלמה צבי רן 32, ב"ש			059041426		דגן אילי		
	057-8120158			רח' שלמה צבי רן 34, ב"ש			67352138		גרשון חיים		
	054-4370973			רח' שלמה צבי רן 36, ב"ש			68684141		אורן ברנרד		
	052-6056765			רח' שלמה צבי רן 42, ב"ש			1109522		מושקוביץ בוריס		
	052-3259348			רח' שלמה צבי רן 44, ב"ש			53604435		שלום שלומי		
	052-2626676			רח' שלמה צבי רן 50, ב"ש			691070098		אמזלג סלומון		
	052-2719754			רח' שלמה צבי רן 52, ב"ש			057404212		אירל לוי		
	050-4629294			רח' שלמה צבי רן 54, ב"ש			5248352		צבי שרון		
	057-7955781			רח' שלמה צבי רן 56, ב"ש							

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

זוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם מקצועי / תואר	מודד
n_liparch@012.net.il	08-6235163	0544474557	08-6235163	שד' רגר 28, בנין רסקו חד' 38, ב"ש	לא רלוונטי	104717	312988298		ליפארצקי נטליה	אדריכל	אדריכל
Golden_a@zahav.net.il	08-6278795	050266829	08-6232117	רח' רח' צפנפה 6, ב"ש	לא רלוונטי	299	001116482		גולדנברג אברהם	מודד מוסמך	מודד

02/05/2007

עמוד 5 מתוך 12

**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
לא רלוונטי	לא רלוונטי

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**

שינוי זכויות בניה בסמכות ועדה מקומית לבתים מס' 26, 28, 30, 32, 34, 36, 42, 44, 50, 52, 54, 56 ברח' צבי רן, שכ' רמות, ב"ש.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

א. שינוי בדבר בינוי לצורך סגירת קומת עמודים (למטרת איחסון במקום איחסון במרתף, שלא נבנה), בניית מחסנים נפרדים מהמבנה והוספת מקום חניה למגרשים מס' 306, 307, 308, 309 המיועדים לאזור מגורים אי ברח' שלמה צבי רן, שכ' רמות, ב"ש לפי סעיף 62א (א) (5) של חוק התכנון והבניה עבור בתים מס' 26, 28, 30, 32, 34, 36, 42, 44, 50, 52, 54, 56.  
 ב. העברת זכויות בניה מקומה אי לקומת קרקע לצורך הגדלת שטח בנייה בקומת קרקע למגרשים מס' 307, 308, 309 לפי סעיף 62א (א) (9) של חוק התכנון והבניה.  
 ג. שינוי בקווי בנין למגרשים מס' 306, 307, 308, 309 למחסנים ומצללות לפי סעיף 62א (א) (4) של חוק התכנון והבניה.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם	5.874
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	2495.5		ללא שינוי	2495.5	מ"ר	מגורים א'
	16		ללא שינוי	16	מס' יח"ד	

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

תאי שטח כפופים	תאי שטח	יעוד
	309, 308, 307, 306	מגורים א'
	100	דרך
	101	דרך משולבת

## 4. יעודי קרקע ושימושים

### 4.1 מגורים א'

#### 4.1.1 שימושים

כל התכליות והשימושים לפי תוכנית 5/במ/1/34

#### 4.1.2 הוראות

לבתיים קיימים מס' 26, 28, 30, 32, 34, 36, 42, 44, 50, 52, 54, 56 תותר שינויים הבאים:

א. הוראות בינוי

- סגירת קומת עמודים לצורך אחסון במקום אחסון במרתף שלא נבנה:
    - במגרש 306 - בתים 50, 52, 54, 56;
    - במגרש 307 - בתים 42, 44;
    - במגרש 308 - בתים 34, 36;
    - במגרש 309 - בתים 26, 28, 30, 32.
  - הוספת בניה בקומת קרקע בחזית אחורית:
    - במגרש 309 - בתים 26, 32.
  - בניית מחסן צמוד לבית:
    - במגרש 306 - בית 56;
    - במגרש 307 - בתים 42, 44;
    - במגרש 309 - בית 30.
  - בניית מחסן נפרד מהבית:
    - במגרש 306 - בתים 50, 52, 54;
    - במגרש 308 - בתים 34, 36;
    - במגרש 309 - בתים 26, 28, 32.
  - הגדלת סככת רכב עד 22 מ"ר במגרש 307 - בית 44.
  - בניית 2 מקומות חניה וסככת רכב מעליהם עד 30 מ"ר במגרש 306 - בית 56.
  - בנית מצללה עד קו בנין 0.00 קדמי במגרש 308 - בתים 34, 36.
  - בנית מצללה עד קו בנין 0.00 אחורי במגרש 309 בית 32.
- גודל מחסנים נפרדים או צמודים לבית - עד 8.0 מ"ר. גובה מחסן – 2.2 מ' נטו. לא יותרו פתחים לכיוון השכן בקו בנין 0; 0 מ' ושיפוע הגג וניקוזו יהיו לכיוון המגרש. שיפוע הקירוי וניקוזו של סככת רכב יהיו לכיוון מגרש או רחוב. מיקום של כל התוספות ראה בנספח בינוי.
- בתים 46, 48 במגרש 307 ובתים 38, 40 במגרש 308 נשארים ללא שינוי לפי תכנית 5/במ/1/34.

ב. עיצוב אדריכלי

- התוספות יבנו מחומרים קשיחים.
- גימור וגגות התוספות יהיו מתואמים לבתים הקיימים.



**4.2 דרכים**

**4.2.1 שימושים**

כל התכליות ושימושים יהיו עפ"י תוכנית מאושרת מס' 5/במ/134.

**4.1.2 הוראות**

תוואי ורוחב הדרך לפי המסומן בתשריט.

**4.3 דרך משולבת**

**4.3.1 שימושים**

כל התכליות ושימושים יהיו עפ"י תוכנית מאושרת מס' 5/במ/134.

**5. טבלאות זכויות והוראות בניה****5.1 מצב קיים**

מס' מגרשים	יעוד	מס' קומות	אחוזי בניה מירביים למגרש			מס' יחיד במגרש	קווי בניין		
			שימושים עיקריים	חלקי שרות	סה"כ		ק	צ	א
,307,306 309,308	מגורים א' מיוחד (מבנים טוריים)	2 קומי (קוטג')	50% 30% מקסי בקומה	31%	81%	4	כמסומן בתשריט	3.0	5.0

**5.2 מצב מוצע**

קווי בניין א צ ק	היקפי בנייה מרביים למגרש (%)				מס' קומות	מס' יחיד במגרש	שטח מגרש מ"ר	מס' מגרש	יעוד
	סה"כ שטח	שטח שרות (*)	שטח עיקרי ליחיד אחד	מס' בית					
כמסומן בתשריט	81%	31%	12.5% 7.5% מקסי בקומה	56,54,52,50	2	4	1110	306	מגורים א'
	81%	31%	12.5% 7.5% מקסי בקומה (**)	48,46 **	2	4	1358	307	
			12.5% 9.7% מקסי בקומה (***)	44,42					
	81%	31%	12.5% 10.4% מקסי בקומה (***)	36,34	2	4	1267	308	
			12.5% 7.5% מקסי בקומה (**)	40,38 **					
	81%	31%	12.5% 9.5% מקסי בקומה	32,26	2	4	1256	309	
			12.5% 8.5% מקסי בקומה (***)	30,28					

(\*) שטח שרות כולל : סגירת קומת עמודים, ממ"ד (8.0 מ"ר), מחסן נפרד או צמוד לבית (8.0 מ"ר) וסככת חניה (15 מ"ר בבתי מס' 28,26, 30,32,34,36,42, 50,52,54,56; 22 מ"ר בבית מס' 44; 30 מ"ר בבית מס' 56).

(\*\*) זכויות הבניה לבתי מס' 38,40,46,48 נשארות ללא שינוי לפי התכנית הקודמת.

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

היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה, ועפ"י תכנית מס' 5/במ/1/34.

**6.2 חניה**

החניה תהיה בגבולות המגרש לפי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.

**7. ביצוע התכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי

**7.2 מימוש התכנית**

תכנית זו תבוצע תוך 7 שנים מיום אישורה.

**8. חתימות ו אישורים**

**8.1 חתימות**

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
			22118103	ביטון ציפי	מגישי התכנית
			023503089	מוזס חנוך	
			23508567	חסן אמנון	
			54584313	גבאי שלום	
			059041426	דגן אלי	
			67352138	גרשון חיים	
			68684141	אחון ברנרד	
			1109522	מושקוביץ בוריס	
			53604435	שלום שלומי	
			691070098	אמזלג סלומון	
			057404212	אייל לוי	
			5248352	צבי ששון	
					בעל עניין בקרקע
			312988298	ליפובצקי נטליה	עורך התכנית

8.2 אישורים להפקדה		
חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית