

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 25/162/03/5

מגורים במגרש מס' 290  
ברח' צבי רן 15, שכ' רמות, באר שבע

לשכת התכנון המחוזית  
משרד הפנים-מחוז דרום  
12.10.08  
נתקבל

מחוז מרחב תכנון מקומי  
דרום באר שבע  
סוג התכנית תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף      הפקדה

משרד הפנים מחוז דרום  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  
אישור תכנית מס' 25/162/03/5  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 26.10.08 לאשר את התכנית  
מינהל התכנון

הודעה על אישור תכנית מס' 25/162/03/5  
כורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6193  
מיום 26.10.08

## דברי הסבר לתוכנית מס' 25/162/03/5

התכנית כוללת מגרש מס' 290 המיועד לאזור מגורים א' ונמצא ברח' שלמה צבי רן 15, שכי רמות, באר-שבע.

התכנית מאפשרת במגרש הנ"ל שינויים הבאים:

- הוספת בניה בקומת קרקע בחזיתות אחורית וצדדיות.
- הוספת בניה בקומה א'.
- כיסוי מצללה ע"י קירוי קל.
- הגדלת סככת רכב עד 22 מ"ר.
- בניית מחסן נפרד מהבית בחזית האחורית של המגרש.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכי הסטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

מגורים במגרש מס' 290 ברח' צבי רן 15, שכ' רמות, באר שבע	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
25/162/03/5	מספר התוכנית	
0.831 ד'	שטח התכנית	1.2
מילוי תנאים למתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות
1	מספר מהדורה	
24.10.2010	תאריך עדכון	
תכנית מפורטת	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית היתרים או הרשאות	
ועדה מחוזית	סוג איחוד וחלוקה	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי	
ללא איחוד וחלוקה		
לא		

**1.5 מקום התכנית**

באר-שבע 182680 575830	מרחב תכנון מקומי קואורדינאטה X קואורדינאטה Y	נתונים כללים	1.5.1
שטח התכנית נמצא בשכ' רמות – רח' צבי רן 15, ב"ש,		תאור מקום	1.5.2
באר-שבע	רשות מקומית	רשויות מקומיות בתכנית	1.5.3
חלק מתחום הרשות	התייחסות לתחום הרשות		
באר-שבע	ישוב	כתובת שבה חלה התכנית	1.5.4
רמות	שכונה		
צבי רן	רחוב		
15	מספר בית		

## 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

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

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

## 1.5.6 גושים ישנים

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

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

מספר תכנית	מספר מגרש
34/במ/5, 1/34/במ/5	290

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
34/במ/5	שינוי	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 34/במ/5 ממשיכות לחול.		04.07.1991
1/34/במ/5	שינוי	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 1/34/במ/5 ממשיכות לחול.	4150	14.10.1993

**1.7 מסמכי התכנית**

תאריך האישור	גודם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	הוועדה המחוזית	ליפובצקי נטליה	24.10.2010		13		מחייב	הוראות התכנית
	הוועדה המחוזית	ליפובצקי נטליה	24.10.2010	1		1:250	מחייב	תשריט התכנית

כל מסמכי התכנית 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 התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

## 1.8.1 מגיש התכנית

גוש/חלקה	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
גוש כ.ב.6 חלקה 1			0504676501		רח' צבי רן 15, ב"ש			56370125	בסא דליה	

## 1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
	08-6264250		08-6264333	רח' התקווה 4, קריית הממשלה, ב"ש	שם ממ					
		0504676501		רח' צבי רן 15, ב"ש			56370125	בסא דליה		חוכר

## 1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	אדרכל
N_liparch@012.net.il	08-6235163	0544474557	08-6235163	שד' רג' 28, בנין רסקו 35, ב"ש		104717	312988298	ליפובצקי נטליה	אדרכל	
Medidot_negev@wall.a.co.il	08-6441170	0545237655	08-6441170	רח' שי ענון 2/16, ב"ש	מדידות נגב	1100	311642979	בוברליק גיאנה	מודד מוסמך	מודד

### 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
מגורים א'	מגורים עם שטח בניה עד 100%.

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

הגדלת שטח בניה למגרש מגורים 290 ברח' צבי רן 15, שכי רמות, ב"ש.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- הוספת שטח לבנייה תוך הגדלת זכויות בנייה במגרש (תא שטח) מסי 290 המיועד לאזור מגורים א' למטרה עיקרית מ-45% ל-66%.
- קביעת תנאים להקמת סככה בחזית מערבית של המגרש.
- שינוי קווי בניין וקביעת קוו בניין לסככה ולמחסן.
- קביעת תנאים להקמת מחסן נפרד מהבית.
- הגדלת סככת חניה.
- קביעת תכסית קרקע מירבית.
- קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
- קביעת הוראות לעיצוב אדריכלי.

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.831
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	66		21+	45	%	מגורים א'
	1		ללא שינוי	1	מסי יח"ד	

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

#### 3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח		יעוד	
תאי שטח כפופים	לא רלוונטי	תאי שטח	290	מגורים א'	שטח ציבורי פתוח
לא רלוונטי	לא רלוונטי	10	100	שטח ציבורי פתוח	דרך מאושרת
לא רלוונטי	לא רלוונטי				

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	אחוזים	מ"ר
60.17	500	60.17	500
24.55	204	24.55	204
15.28	127	15.28	127
100.00	831	100.00	831
סה"כ		סה"כ	

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	אחוזים	מ"ר
60.17	500	60.17	500
24.55	204	24.55	204
15.28	127	15.28	127
100.00	831	100.00	831
סה"כ		סה"כ	



## 4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים א'	4.1	
שימושים	4.1.1	
מגורים		
הוראות	4.1.2	
א.	הוראות בינוי	<ul style="list-style-type: none"> <li>• לבית מגורים קיים תותר:</li> <li>• הוספת בניה בקומת קרקע בחזיתות האחורית וצדדיות של הבית.</li> <li>• הוספת בניה בקומה א'.</li> <li>• הקמת סככה בצד מערבי ע"י כיסוי מצללה מעל קורות הבטון בקירוי קל ושטוח שלא יבלוט מגובה הקורה העליונה.</li> <li>• הקמת מחסן בגבול אחורי של המגרש, בשטח מרבי של 8.0 מ"ר. קווי בנין עבור מחסן – 0 ; 0 מ' אחורי וצדדי. גובה פנימי של מחסן לא יעלה על 2.20 מ'. לא יותרו פתחים לכיוון השכן ושיפוע הגג וניקוזו יהיו לכיוון המגרש.</li> <li>• הגדלת סככת רכב מ- 15 מ"ר ל- 22 מ"ר. רוחבה לא יעלה על 3 מ'.</li> </ul>
ב.	עיצוב אדריכלי	<ul style="list-style-type: none"> <li>• גימור התוספות יהיה מתואם לבית הקיים. ובמידה ויהיה חיפוי יחופה הבית כולו. חומר גמר של תוספות - טיח או כל חומר עמיד (חיפוי אבן טבעית או מלאכותית וכו' ... ) או שילוב ביניהם בתאום עם אדריכלית העיר.</li> <li>• גג יהיה גג רעפים או גג בטון שטוח או שילוב בניהם, וניקוזו יהיה לכיוון המגרש. מתקנים הנדסיים יוסתרו.</li> </ul>

דרך משולבת	4.2	
שימושים	4.2.1	
מיועד לדרכים ציבוריות משולבות של הולכי רגל ורכב.		
הוראות	4.2.2	
תוואי ורוחב הדרך המשולבת כמסומן בתשריט.		

שטח ציבורי פתוח	4.3	
שימושים	4.3.1	
שבילים, נטיעות, ריהוט רחוב, מעבר תשתיות.		
הוראות	4.3.2	
לא תותר כל בניה, פרט למתקנים הנדסיים.		

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

אזורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יחיד לזונם נטו)	מספר יחיד מספר	תכסית (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (%)				גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צנדי-שמאלי	צנדי-ימני	קדמי	מתחת לקניסה הקובעת						מעל לקניסה הקובעת	שטחי בניה כה"כ	מתחת לקניסה הקובעת	שטחי בניה			
מסומן בתשריט			1	2	10	לא רלוונטי	1	52	92	18 <sup>(1)</sup>	8 <sup>(1)</sup>	66	500	290	מגורים א'	

<sup>1</sup> שטח שירות כולל: מעל לכניסה הקובעת - חניה מקורה (עד 22 מ"ר), מחסן (8 מ"ר) וממ"ד (9 מ"ר נטו). מתחת לכניסה הקובעת - מרתף (90 מ"ר).

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

- היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.
  - היתרי בניה יינתנו לאחר הריסתה בפועל של בניה המסומנת להריסה בתשריט.
  - היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראל ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספות 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 לעריכת 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 מכח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים " עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה עפ"י תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).

**6.2 היטל השבחה**

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

**6.3 חניה**

חניה תתוכנן בתחום המגרש ועפ"י תקן חניה בתכנית מתאר באר שבע או עפ"י תקן התקף בעת מתן היתרי בניה.

**6.4 הנחיות כלליות לתשתית**

- שרותים הנדסיים  
ביוב ניקוז ואספקת מים יתוכננו ויבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס העיר באר-שבע. יחול איסור בניה מעל לקווי תשתית, וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י הבונה ועל חשבונו, בתאום עם הרשויות המוסמכות.
- חשמל  
לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה :

סוג קו חשמל	מרחק מתיל קיצוני	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 הקטן מ' 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל - מחוז דרום.

**6.5 פיקוד העורף**

תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

**6.6 חלוקה ורישום**

חלוקת המגרשים תעשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

**6.7 הפקעות לצרכי ציבור**

מקרקעין המיועדים לצרכי 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 התכנית**


**7.1 שלבי ביצוע**

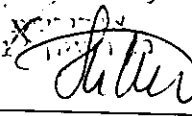
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי


**7.2 מימוש התכנית**

תכנית זו תבוצע תוך 7 שנים מיום אישורה.

**8. חתימות**

תאריך:	חתימה:	שם:	מגיש התוכנית
		באסה דליה	
מספר זהות:	תאגיד/שם רשות מקומית:		
056370125			

תאריך:	חתימה:	שם:	עורך התוכנית
		ליפובצקי נטליה	
מספר הזות:	תאגיד:		
312988298			

תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
		מנהל מקרקעי ישראל	
מספר תאגיד:	תאגיד:		
	מנהל מקרקעי ישראל		
תאריך:	חתימה:	שם:	חוכר
		באסה דליה	
מספר זהות:	תאגיד:		
056370125			