

### חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 27/162/03/5

מגורים במגרש מס' 291  
רח' ד"ר שלמה צבי רן 17, שכ' רמות, ב"ש

מחוז דרום  
מרחב תכנון מקומי באר שבע  
סוג התכנית תכנית מפורטת

לשכת התכנון המחוזית  
משרד הפנים-מחוז דרום  
30.01.2011  
נתקבל

אישורים

מתן תוקף      הפקדה

משרד הפנים מחוז דרום  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  
אישור תכנית מס' 27/162/03/5  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה התליטה  
ביום 30/1/11 לאשר את התכנית  
ניגהל התכנון      יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 27/162/03/5  
בדרישה בילקוט הפרסומים מס' 6214  
מיום 27/1/11

## דברי הסבר לתכנית 27/162/03/5

תכנית זו כוללת מגרש (תא שטח) מס' 291, המיועד לאזור מגורים א' ונמצא ברח' ד"ר שלמה צבי רן 17, שכי' רמות, באר-שבע.  
התכנית המוצעת מאפשרת:

- הוספת בנייה בשתי קומות בחזית צדדית (מזרחית).
- הוספת בנייה בקומה א' במקום מרפסות בחזיתות קדמית וצדדית (מזרחית) של הבית.
- שינוי בקוו בניין לפי בנייה קיימת במגרש.
- בניית שתי סככות מעל חניות רכב.
- בניית מחסן נפרד מהבית.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

מגורים במגרש מס' 291 רח' ד"ר שלמה צבי רן 17, שכ' רמות, ב"ש	שם התוכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
27/162/03/5	מספר התוכנית		
0.732 ד'		שטח התכנית	1.2
מילוי תנאים למתן תוקף	שלב	מהדורות	1.3
1	מספר מהדורה בשלב		
20.1.2011	תאריך עדכון המהדורה		
תכנית מפורטת	סוג התכנית	סיווג התכנית	1.4
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת		
ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית		
לא רלוונטי	לפי סעיף בחוק		
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות. ללא איחוד וחלוקה	היתרים או הרשאות סוג איחוד וחלוקה		
לא	האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי		

**1.5 מקום התכנית**

באר-שבע	מרחב תכנון מקומי	נתונים כלליים	1.5.1
182665	קואורדינאטה X		
575830	קואורדינאטה Y		
שטח התכנית נמצא בשכ' רמות, רח' ד"ר שלמה צבי רן 17, ב"ש		תיאור מקום	1.5.2
באר-שבע	רשות מקומית	רשויות מקומיות בתכנית	1.5.3
חלק מתחום הרשות	התייחסות לתחום הרשות		
באר-שבע באר-שבע רמות שלמו צבי רן 17	נפה ישוב שכונה רחוב מספר בית	כתובת שבה חלה התכנית	1.5.4

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6.ב.6	בהסדר	חלק מהגוש	-	-

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
6.ב.6	401006

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

מספר תכנית	מספר מגרש
1/34/במ/5, 34/במ/5	291

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

לא רלוונטי
------------

**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	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	הוועדה המחוזית	ליפובצקי נטליה	20.1.2011		13		מחייב	הוראות התכנית
	הוועדה המחוזית	ליפובצקי נטליה	20.1.2011	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 התוכנית**

גוש / חלקה	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
לא רלוונטי			057-8171819		רח' ד"ר שלמה צבי רן 17, בשכ' רמות, ב"ש	תאגיד			057762791	סויטו אברהם	

**1.8.2 יזם בפועל**

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		057-8171819		רח' ד"ר שלמה צבי רן 17, בשכ' רמות, ב"ש				057762791	סויטו אברהם	

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים	חוכר
	08-6264250		08-6264333	רח' התקווה 4, קריית הממשלה, ב"ש		ממי					
		057-8171819		רח' ד"ר שלמה צבי רן 17, בשכ' רמות, ב"ש			057762791		סויטו אברהם		

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

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	אדריכל
N_liparch@012.net.il	08-6235163	0544474557	08-6235163	שד' גר 28, בנין רסקו 38, ב"ש			104717	312988298	ליפובצקי נטליה		אדריכל
Negev_medidot@walla.co.il	08-6441170	054-5237655	08-6441170	רח' שי עגנון 2/16, ב"ש		נגב מדידות	1100	311642979	בובליק גיאנה	מודד מוסמך	מודד

**1.9 הגדרות בתכנית**

בתכנית זו יהיה 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**

שינויים בזכויות בניה במגרש (תא שטח) מס' 291 המיועד לאזור מגורים א' וממוקם ברח' ד"ר שלמה צבי רן 17, שכי רמות, באר-שבע.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- הגדלת שטחי בניה למטרות עיקריות מ- 45% ל- 63%.
- קביעת תנאים לבניית מחסן נפרד מהבית.
- קביעת קווי בניין למחסן.
- הגדלת סככת חניה (בניית סככה מעל שתי חניות).
- שינוי קווי בניין.
- קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
- קביעת הוראות לעיצוב אדריכלי.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.732
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	314		89+	225	מ"ר	מגורים א'
	1		ללא שינוי	1	מס' יחיד	

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

#### 3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
	לא רלוונטי	291	מגורים א'
	לא רלוונטי	100	דרך משולבת

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
68.17	499	68.3	502
31.83	233	31.7	233
100.00	732	100.00	735
סה"כ		סה"כ	
	יעוד		יעוד
	מגורים א'		מגורים א' (*)
	דרך משולבת		דרך משולבת
	סה"כ		סה"כ

(\*) יעוד שאינו לפי מבא"ת.  
הערה: הפרש השטחים בין מצב קיים למצב מוצע נובע מההבדל בין מדידה גרפית למדידה אנליטית.



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
א.	מגורים

4.1.2	הוראות
א.	<p>הוראות בינוי</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>במגרש (תא שטח) מס' 291 המיועד לאזור מגורים א' תותר:                     <ul style="list-style-type: none"> <li>הקמת בית מגורים חד משפחתי בן שתי קומות ומרתף.</li> <li>הוספת בנייה בשתי קומות בחזית צדדית (מזרחית).</li> <li>הוספת בנייה בקומה א' במקום מרפסות בחזיתות קדמית וצדדית (מזרחית) של הבית.</li> <li>הקמת מחסן נפרד מהבית 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 (תא שטח מס' 291). תנאי לבניית מחסן נפרד מהבית יהיה המרת שטחי המחסן הצמוד לבית לשטחים עיקריים. לא יותרו שני מחסנים במגרש אחד.</li> <li>בניית סככה מעל החניות בגודל 30.0 מ"ר. החניה תסודר בטור ורוחב הסככה לא יעלה על 3 מ'. שיפוע הקירוי וניקוזו יהיו לכיוון המגרש (תא שטח מס' 291).</li> </ul> </li> </ul>
ב.	<p>עיצוב אדריכלי</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>חומר גמר של תוספות - כל חומר עמיד (חיפוי אבן טבעית או מלאכותית, וכו' ...) או שילוב ביניהם בהתאם לבית הקיים.</li> <li>סככת החניה תבנה כמוסך ביתי מחומרי הגמר של המבנה העיקרי או לחילופין מסככה מחומרים קלים, באישור מהנדס העיר.</li> <li>גג יהיה גג בטון שטוח או רעפים, או שילוב ביניהם.</li> <li>מתקנים הנדסיים בגג יוסתרו.</li> </ul>

4.2	דרך משולבת
4.2.1	שימושים
א.	דרך משולבת

4.2.2	הוראות
א.	מיועד לדרכים ציבוריות משולבות של הולכי רגל ורכב.

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

אחורי	צידדי-שמאלי	צידדי-ימני	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא השטח)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה שטחי בניה סה"כ	שטחי בניה אחוזים		גודל מגרש/ מוער/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד		
			קדמי	מתחת לקובעת	מתחת לקובעת	מעל מפלס לבניסה הקובעת							שרות	עיקרי					
			1	2	1	2	8.5	50	לא רלוונטי	1	97	97	18 <sup>1)</sup>	-	16 <sup>1)</sup>	63	499	291	מגורים א'

<sup>1)</sup> שטח שרות מעל לבניסה הקובעת כולל: סככת חנייה (30.0 מ"ר), מחסן (עד 8 מ"ר) וממ"ד (9 מ"ר נטו). מתחת לבניסה הקובעת - מרתף (90 מ"ר).

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

- היתרי בניה יינתנו ע"י הוועדה 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 אחד התנאים הבאים:
  - א. 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.
  - ב. 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 "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**

- א. 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.
- ב. 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**

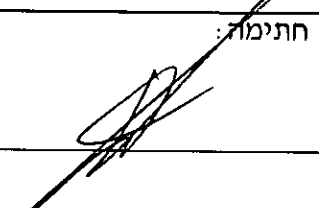
**7.1 שלבי ביצוע**

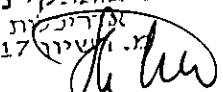
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי

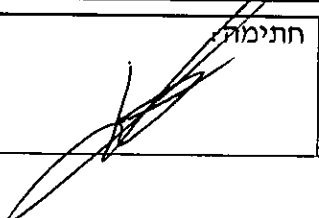
**7.2 מימוש התכנית**

תכנית זו תבוצע תוך 7 שנים מיום אישורה.

**8. חתימות**

תאריך:	חתימה:	שם:	מגיש התוכנית
		טויטו אברהם	
מספר זהות:	תאגיד/שם רשות מקומית:		
057762791			

תאריך:	חתימה:	שם:	עורך התוכנית
	ליפובצקי נטליה אגודת ת. השיווק 104717 	ליפובצקי נטליה	
מספר זהות:	תאגיד:		
312988298			

תאריך:	חתימה:	שם:	יזם בפועל
		טויטו אברהם	
מספר זהות:	תאגיד:		
057762791			

תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
		מנהל מקרקעי ישראל	
מספר תאגיד:	תאגיד:		חוכר
	מנהל מקרקעי ישראל		
תאריך:	חתימה:	שם:	
		טויטו אברהם	
מספר זהות:	תאגיד:		
057762791			