

תכנית מס' 26/162/03/5

משרד הפנים - מחוז דרום  
13.04.2011

# חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

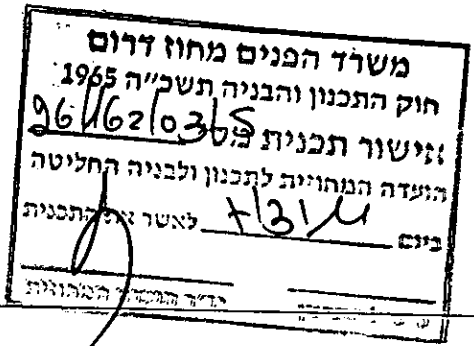
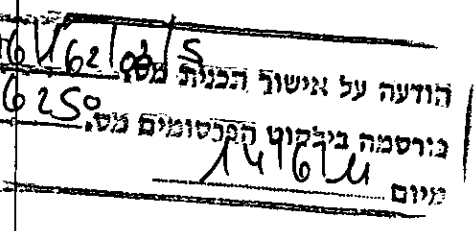
## הוראות התכנית

תכנית מס' 26/162/03/5

מגורים במגרש מס' 509 שכ' רמות, באר שבע

מחוז דרום  
מרחב תכנון מקומי באר שבע  
סוג התכנית תכנית מפורטת

### אישורים

מתן תוקף	הפקדה
	
	

**דברי הסבר לתכנית מס' 26/162/03/5**

תכנית זו כוללת מגרש מס' 509 המיועד לאזור מגורים א' ונמצא בשכ' רמות, רח' יוסף תקוע, באר שבע. במגרש קיימים 14 בתים חד-משפחתיים עם קיר משותף בעלי 2 קומות ועליית גג. התכנית המוצעת מתייחסת לבתים מס' 89, 91, 113 בלבד ומאפשרת שינויים הבאים:  
לבית מס' 89:

- סגירת מרפסת בקומת קרקע בחזית דרום-מזרחית.
- בניית סככת רעפים במרפסת בקומה א' בחזית דרום-מערבית.
- שינוי קו בניין.

לבית מס' 91:

- סגירת מרפסת בקומת קרקע בחזית דרום-מזרחית.
- בניית סככות רעפים בקומה א' במרפסות בחזיתות צפון-מזרחית ודרומית.
- שינוי קו בניין.

לבית מס' 113:

- סגירת מרפסת בקומת קרקע בחזית מזרחית.
- שינוי קו בניין.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

מגורים במגרש מס' 509 שכ' רמות, באר שבע	שם התוכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
26/162/03/5	מספר התוכנית		
3.159 ד'		שטח התכנית	1.2
מילוי תנאים למתן תוקף	שלב	מהדורות	1.3
1	מספר מהדורה		
17.3.2011	תאריך עדכון		
תכנית מפורטת	סוג התכנית	סיווג התכנית	1.4
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת		
ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית		
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות		
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה		
לא	האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי		

**1.5 מקום התכנית**

באר שבע 182780 576260	מרחב תכנון מקומי קואורדינאטה X קואורדינאטה Y	נתונים כלליים	1.5.1
שטח התכנית נמצא בשכ' רמות, ברח' יוסף תקוע, באר-שבע.		תאור מקום	1.5.2
באר שבע	רשות מקומית	רשויות מקומיות בתכנית	1.5.3
חלק מתחום הרשות	התייחסות לתחום הרשות		
באר שבע	ישוב	כתובות שבהן חלה התכנית	1.5.4
רמות יוסף תקוע	שכונה רחוב		
		גושים וחלקות בתכנית	1.5.5

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38197	מוסדר	חלק מהגוש	6	21, 17

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש
38197	38197

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר מגרש	מספר תכנית
509	15/162/03/5, 3/34/במ/5

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
19/4/1996	י.פ. 4400	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 3/34/במ/5 ממשיכות לחול.	שינוי	3/34/במ/5
25/05/2006		התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 15/162/03/5 ממשיכות לחול.	שינוי	15/162/03/5

## 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	17.3.2011		13		מחייב	הוראות התכנית
	הוועדה המחוזית	ליפובצקי נטליה	17.3.2011	1		1:500	מחייב	תשריט התכנית
	הוועדה המחוזית	ליפובצקי נטליה	17.3.2011	1		1:250	מנחה	נספח בינוי

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

**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	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
גוש-38197 חלקה-6			050-4663766	086486004	רח' יוסף תקוע 91, בייש		שם תאגיד/שם רשות מקומית		059174094	סיידון חיים	
			052-3988540	08-6487373	רח' יוסף תקוע 89, בייש				24271256	ברזי שאול	
			054-6388790		רח' יוסף תקוע 113, בייש				028970432	אולכאי גלית	

**1.8.2 בעלי עניין בקרקע**

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעל
	08-6264250		08-6264333	רח' התקווה 4, קריית הממשלה, בייש		ממי					
		050-4663766	086486004	רח' יוסף תקוע 91, בייש				059174094	סיידון חיים		
		052-3988540	08-6487373	רח' יוסף תקוע 89, בייש				24271256	ברזי שאול		
		054-6388790		רח' יוסף תקוע 113, בייש				028970432	אולכאי גלית		חוכרים

**1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
N_liparch@012.net.il	08-6235163	054-4474557	08-6235163	שדי רגר 28, בנין רסקו 38, בייש			104717	312988298	ליפובצקי נטליה	מקצוע / תואר
			08-6237683	רח' יהודה הנחתום 4, בייש			598		י. כוכבי	מקצוע / תואר
										מקצוע / תואר
										מקצוע / תואר
										מקצוע / תואר

**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	לא רלוונטי
הגדרת מונח	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**

הגדלת הקפי בנייה במגרש מגורים מס' 509 עבור בתים מס' 89, 91, 113 רח' יוסף תקוע, שכ' רמות, באר-שבע.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- הגדלת הקפי בנייה למטרות עיקריות במגרש מס' 509 עבור בתים מס' 89, 91, 113 ב- 74 מ"ר (מ 1500 מ"ר - ל 1574 מ"ר : לבית מס' 89 תוספת 30 מ"ר, לבית מס' 91 תוספת 32 מ"ר ולבית מס' 113 תוספת 12 מ"ר).
- הגדלת תכסית קרקע מרבית.
- קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
- שינוי קווי בנין.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית**

סה"כ שטח התוכנית - דונם 3.159

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	1574		74 +	1500	מ"ר	מגורים א'
	14		ללא שינוי	14	מס' יח"ד	

74 מ"ר שייכים לבתים מס' 89, 91, 113 בלבד.

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

**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח**

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
		לא רלוונטי	מגורים א'
		לא רלוונטי	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
81.61	2578	81.64	2584
18.39	581	18.36	581
100.00	3159	100.00	3159



(\*) 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	
	מגורים	
4.1.2	הוראות	
א.	הוראות בינוי	<ul style="list-style-type: none"> <li>• לבתים קיימים חד-משפחתיים עם קיר משותף מס' 89, 91, 113 במגרש מס' 509 תותר:</li> <li>• לבית מס' 89:</li> <li>• סגירת מרפסת בקומת קרקע בחזית דרום-מזרחית.</li> <li>• בניית סככת רעפים במרפסת בקומה א' בחזית דרום-מערבית.</li> <li>• לבית מס' 91:</li> <li>• סגירת מרפסת בקומת קרקע בחזית דרום-מזרחית.</li> <li>• בניית סככות רעפים בקומה א' במרפסות בחזיתות צפון-מזרחית ודרומית.</li> <li>• לבית מס' 113:</li> <li>• סגירת מרפסת בקומת קרקע בחזית מזרחית.</li> <li>• המקום והגודל התוספות מסומנים בנספח בינוי.</li> </ul>
ב.	עיצוב אדריכלי	<ul style="list-style-type: none"> <li>• חומר גמר של תוספות – זכוכית או כל חומר עמיד בהתאם לבתים הקיימים.</li> <li>• גג בתוספות וסככות יהיה גג רעפים וניקוזו יהיה לכיוון המגרש.</li> </ul>

4.2	דרכים	
4.2.1	שימושים	
	דרך ציבורית	
4.2.2	הוראות	
	תוואי ורוחב הדרך לפי המסומן בתשריט.	

**5. טבלת זכויות והוראות בניה**

**5.1 טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע**

מגורים א'	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכנית (מ"ר)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מ"ר)		שטח מגרש (מ"ר)		מס' תא שטח	יעוד
	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני	מתחת לקובעת הבנייה	קדמי						סה"כ שטחי בניה	מתחת מפלס לכניסה הקובעת	שרות	עיקרי		
מגורים א'			1	2	10.11	לא רלוונטי	14	1174	92.09	2374	800	1574 <sup>(1)</sup>	2578	509	מגורים א'

<sup>(1)</sup> תוספת לשטח עיקרי 74 מ"ר - עבור סגירת מרפסות בקומת קרקע וסככות רעפים בקומה א' לבתים מס' 89, 91, 113 ;  
 לבית מס' 89-30 מ"ר ;  
 לבית מס' 91-32 מ"ר ;  
 לבית מס' 113-12 מ"ר .

**5.2 טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר**

לפי תכנית מס' 15/162/03/5 :

מגורים ב'	קווי בנין		מספר קומות מרבי	מספר קרקע מרבית	סה"כ עיקרי + שרות	שטחי בניה מרבי במ"ר		מס' יח'	שטח מגרש במ"ר	אזור
	א	ב				מטרות שרות	מתחת לקרקע			
מגורים ב'			2+עליות גג	1100	2300	800	1500	14	2584	509

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

- היתרי בניה לבתים מס' 89, 91, 113 יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.
- 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 תהיה עפ"י תקן חניה בתכנית מתאר באר שבע או עפ"י תקן חניה 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**

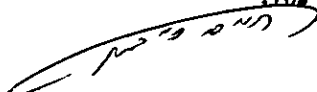
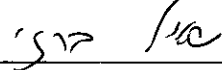

**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי

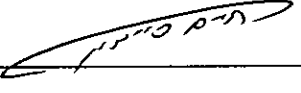

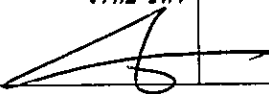
**7.2 מימוש התכנית**

תכנית זו תבוצע תוך 7 שנים מיום אישורה.

**8. חתימות**

תאריך: 30.3.11	חתימה: 	שם: סיידון חיים	מגיש התוכנית
מספר זהות: 059174094	תאגיד/שם רשות מקומית:		
תאריך: 31.3.11	חתימה: 	שם: ברזי שאול	
מספר זהות: 24271256	תאגיד/שם רשות מקומית:		
תאריך: 11/4/11	חתימה: 	שם: אזולאי גלית	
מספר זהות: 028970432	תאגיד/שם רשות מקומית:		

תאריך:	חתימה: ליפובצקי נטליה אדריכלית 104717	שם: ליפובצקי נטליה	עורך התוכנית
מספר זהות: 312988298	תאגיד:		

תאריך:	חתימה:	שם: מנהל מקרקעי ישראל	בעל	בעל עניין בקרע
מספר תאגיד:	תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל			
תאריך: 30.3.11	חתימה: 	שם: סיידון חיים	חוכרים	
מספר זהות: 059174094	תאגיד:			
תאריך: 31.3.11	חתימה: 	שם: ברזי שאול		
מספר זהות: 24271256	תאגיד:			
תאריך: 11/4/11	חתימה: 	שם: אזולאי גלית		
מספר זהות: 028970432	תאגיד:			