

### חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 12/215/03/5

מגרש מגורים ברח' יצחק מודעי 15,  
שכ' רמות ד', באר שבע

כשכת התכנון המחוזית  
משרד הננים-מחוז דרום  
2011.09.09 ח  
נתקבל

מחוז נפה  
דרום באר שבע  
מרחב תכנון מקומי באר שבע  
סוג התכנית תכנית מפורטת

### אישורים

מתן תוקף      הפקדה

החלטת הננים מחוז דרום  
התכנית 1965  
12/215/03/5  
לפניה החליטה  
התכנית 2011  
2011

הודעה על אישור תכנית מס'  
12/215/03/5  
כחלקה בילקוח הפרסומים מס' 6346  
2011

**דברי הסבר לתכנית 12/215/03/5**

תכנית זו כוללת מגרש מס' 4, המיועד לאזור מגורים א' ונמצא ברח' יצחק מודעי 15, שכי' רמות ד', באר-שבע.  
התכנית המוצעת מאפשרת:

- תוספת בניה בקומת קרקע ובקומה א' בחזית צדדית (צפון-מערבית).
- הגדלת סככת חניה.
- בניית מחסן בגבול האחורי של המגרש.
- שינויים בגובה ועיצוב גדר הפונה לרחוב (שינוי חזית אופיינית ופרטי גידור של נספח פיתוח לתכנית 5/במ/185).

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

|     |              |   |   |
|-----|--------------|---|---|
| 1.1 | שם התכנית    | שם התוכנית  | מגרש מגורים ברח' יצחק מודעי 15,<br>שכ' רמות ד', ב"ש                           |
|     | מספר התוכנית |   | 12/215/03/5   |
| 1.2 | שטח התכנית   |   | 0.708 ד'  |
| 1.3 | מהדורות      | שלב   | מילוי תנאים למתן תוקף   |
|     |              | מספר מהדורה   | 1   |
|     |              | תאריך עדכון   | 30.8.2011   |
| 1.4 | סיווג התכנית | סוג התכנית  | תכנית מפורטת  |
|     |              | האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית היתרים או הרשאות | כן  |
|     |              | סוג איחוד וחלוקה  | ועדה מחוזית<br>תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.<br>ללא איחוד וחלוקה |
|     |              | האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי   | לא  |

**1.5 מקום התכנית**

|       |                       |   |   |
|-------|-----------------------|---|---|
| 1.5.1 | נתונים כלליים         | מרחב תכנון מקומי<br>קואורדינאטות X<br>קואורדינאטות Y      | באר-שבע<br>181775<br>574950                               |
| 1.5.2 | תאור מקום             |   | שטח התכנית נמצא בשכ' רמות ד', רח' יצחק מודעי 15, ב"ש      |
| 1.5.3 | רשויות מקומיות בתכנית | רשות מקומית   | באר שבע   |
| 1.5.4 | כתובת שבה חלה התכנית  | התייחסות לתחום הרשות<br>ישוב<br>שכונה<br>רחוב<br>מספר בית | חלק מתחום הרשות<br>באר שבע<br>רמות ד'<br>יצחק מודעי<br>15 |

## 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 38392    | מוסדר   | חלק מהגוש     | 18                  | 45                |

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

## 1.5.6 גושים ישנים

| מספר גוש | מספר גוש ישן |
|----------|--------------|
| 38392    | 38063        |

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

| מספר תכנית | מספר מגרש |
|------------|-----------|
| 185/במ/5   | 4         |

## 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

## 1.6.1 יחס בין התכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

| מספר תכנית מאושרת | סוג יחס | הערה ליחס   | מספר ילקוט פרסומים | תאריך      |
|-------------------|---------|---|--------------------|------------|
| 185/במ/5          | שינוי   | התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 185/במ/5 ממשיכות לחול.  | י. פ. 4505         | 20.03.1997 |
| 2093/מק/5         | שינוי   | התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 2093/מק/5 ממשיכות לחול. | י. פ. 5052         | 7/2/2002   |

## 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 | 30.8.2011         |               | 13          |       | מחייב | הוראות התכנית |
|              | הוועדה המחוזית | ליפובצקי נטליה | 30.8.2011         | 1             |             | 1:250 | מחייב | תשריט התכנית  |
|              | הוועדה המחוזית | ליפובצקי נטליה | 30.8.2011         | 1             |             | 1:100 | מנחה  | נספח פיתוח    |

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                                | מס' תאגיד | שם תאגיד/שם רשות מקומית | מספר זהות ומשפחה | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר |
|-------------------|-------|-----|-------------|-------|--------------------------------------|-----------|-------------------------|------------------|----------------|--------------|
| גוש-38392 חלקה-18 |       |     | 050-6800203 |       | בשכ' רמות ד', רח' יצחק מודעי 15, ב"ש |           |                         | 022661813        | אסולין יחיאל   |              |

**1.8.2 בעלי עניין בקרקע**

| דוא"ל | פקס        | סלולרי      | טלפון      | כתובת                                | מס' תאגיד | שם תאגיד/שם רשות מקומית | מספר זהות ומשפחה | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר | בעלים |
|-------|------------|-------------|------------|--------------------------------------|-----------|-------------------------|------------------|----------------|--------------|-------|
|       | 08-6264250 |             | 08-6264333 | רח' התקווה 4, קריית הממשלה, ב"ש      |           | ממי                     |                  |                |              |       |
|       |            | 050-6800203 |            | בשכ' רמות ד', רח' יצחק מודעי 15, ב"ש |           |                         | 022661813        | אסולין יחיאל   |              | חוכר  |

**1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

| דוא"ל                     | פקס        | סלולרי      | טלפון      | כתובת                            | מס' תאגיד | שם תאגיד/שם רשות מקומית | מספר זהות ומשפחה | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר | אדריכל |
|---------------------------|------------|-------------|------------|----------------------------------|-----------|-------------------------|------------------|----------------|--------------|--------|
| n_liparchi@012.net.il     | 08-6235163 | 054-4474557 | 08-6235163 | שד' גר 28, בנין רסקו חד' 38, ב"ש |           |                         | 312988298        | לפובצקי נטליה  | אדריכל       |        |
| Negev_medidot@walla.co.il | 08-6441170 | 054-5237655 | 08-6441170 | רח' שי עגנון 2/16, ב"ש           |           | נגב מדידות              | 311642979        | בובלין גיאנה   | מורד מוסמך   | מורד   |

**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' | 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 אחוזי בניה ושינוי גדר למגרש מס' 4 ברח' יצחק מודעי 15, שכ' רמות ד', באר שבע ע"י שינויים בזכויות, הנחיות והגבלות בניה.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- 2.2.1 הגדלת שטחי בניה למטרות עיקריות מ- 200 מ"ר ל- 230 מ"ר.
- 2.2.2 הגדלת שטח שרות מעל למפלס הכניסה הקובעת מ- 37 מ"ר ל- 38 מ"ר.
- 2.2.3 שינוי בקווי בניין עבור קורות מבטון המהוות חלק בלתי נפרד מהמבנה.
- 2.2.4 קביעת תנאים עבור הקמת מחסן נפרד מהבית.
- 2.2.5 קביעת קווי בניין עבור מחסן.
- 2.2.6 שינויים בגובה ועצוב גדר הפונה לרחוב.
- 2.2.7 קביעת תנאים למתן היתרי בניה.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית**

|                         |       |
|-------------------------|-------|
| סה"כ שטח התוכנית – דונם | 0.708 |
|-------------------------|-------|

| הערות | סה"כ מוצע בתוכנית |       | שינוי (+) למצב המאושר | מצב מאושר | ערך      | סוג נתון כמותי |
|-------|-------------------|-------|-----------------------|-----------|----------|----------------|
|       | מפורט             | מתארי |                       |           |          |                |
|       | 230               |       | 30+                   | 200       | מ"ר      | מגורים א'      |
|       | 1                 |       | ללא שינוי             | 1         | מס' יח"ד |                |

**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' 10), גובר האמור בטבלה 5.

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

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח

| תאי שטח כפופים |            | תאי שטח |     | יעוד      |
|----------------|------------|---------|-----|-----------|
|                | לא רלוונטי |         | 4   | מגורים א' |
|                | לא רלוונטי |         | 100 | דרכים     |

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 |
| 61         | 432 | 61            | 432 |
| 39         | 276 | 39            | 276 |
| 100        | 708 | 100           | 708 |
| סה"כ       |     | סה"כ          |     |
| מגורים א'  |     | מגורים א' (*) |     |
| דרך מאושרת |     | דרך מוצעת     |     |
| סה"כ       |     | סה"כ          |     |

(\*) יעוד שאינו לפי מבא"ת.



## 4. יעודי קרקע ושימושים

|              |   |
|--------------|---|
| <b>4.1</b>   | <b>מגורים א'</b>  |
| <b>4.1.1</b> | <b>שימושים</b>  |
|              | מגורים  |
| <b>4.1.2</b> | <b>הוראות</b>   |
| א.           | <p>הוראות בינוי</p> <p>לבית קיים חד-משפחתי בן 2 קומות תותר:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• הוספת בניה בקומת קרקע ובקומה א' בחזית צדדית (צפון מערבית).</li> <li>• בניית מחסן נפרד מהבית בשטח עד 8.0 מ"ר בגבול אחורי של המגרש.</li> <li>• קווי בנין עבור מחסן – 0; 0 מ' אחורי וצדדי. לא יותרו פתחים לכיוון המגרש השכן וניקוזו יהיה לכיוון המגרש. גובה מחסן – 2.2 מ' נטו.</li> <li>• שינויים בגובה ועיצוב גדר הפונה לרחוב כמסומן בנספח פיתוח מנחה.</li> </ul> <p>לא תותר כל בניה בתחום קווי הבניין שניתנו עבור קורות בטון.</p> |
| ב.           | <p>עיצוב אדריכלי</p> <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, וכו' ... ) או שילוב ביניהם.</li> <li>• צורת מסגרות בגדר לפי בחירת המזמין.</li> </ul>  |

|              |  |
|--------------|--|
| <b>4.2</b>   | <b>דרכים</b>   |
| <b>4.2.1</b> | <b>שימושים</b>   |
|              | תנועת כלי רכב, מדרכות להולכי רגל, נטיעות, עברת תשתיות. |
| <b>4.2.2</b> | <b>הוראות</b>  |
|              | תוואי ורוחב הדרך לפי המסומן בתשריט.                    |

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה

### 5.1 טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

| זכויות<br>שמצוי | צדדי-<br>אחורי | קווי בנין (מטר) | קווי בנין |      | מספר קומות | מספר קומות<br>לכניסה<br>הקובעת | גובה<br>מבנה<br>(מטר) | צפיפות<br>(יח"ד)<br>לדונם<br>(נטו) | מספר<br>יח"ד | תכסית<br>מ"ר | אחוזי<br>בניה<br>כוללים<br>(%) | שטחי בניה (מ"ר) |                   | שטח מכלס לכניסה<br>הקובעת | מעל מכלס לכניסה<br>הקובעת | גודל<br>מגרש<br>(מ"ר) | מס' תא<br>שטח | יעוד |
|-----------------|----------------|-----------------|-----------|------|------------|--------------------------------|-----------------------|------------------------------------|--------------|--------------|--------------------------------|-----------------|-------------------|---------------------------|---------------------------|-----------------------|---------------|------|
|                 |                |                 | שטחי בניה | סה"כ |            |                                |                       |                                    |              |              |                                | שטחי בניה       | סה"כ              |                           |                           |                       |               |      |
| מגורים א'       |                | כמוסמן בתשריט   | 1         | 2    | 10.5       | לא<br>רלוונטי                  | 1                     | 185                                | 75.9         | 328          | 60 <sup>(2)</sup>              | -               | 38 <sup>(1)</sup> | 432                       | 4                         | מגורים א'             |               |      |

<sup>(1)</sup> שטח שרות מעל לכניסה הקובעת - מחסן (עד 8.0 מ"ר), סככת חניה (עד 30 מ"ר)

<sup>(2)</sup> שטח שרות מתחת לכניסה הקובעת - מרתף כולל ממ"ד.

### 5.2 טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר עפ"י תכנית מס' 185/במ/5

| תכסית<br>מירבית<br>במ"ר | גובה<br>מירבי | מספר<br>קומות<br>מירבי | קווי בנין |     |     | סה"כ | היקפי בניה מירביים למגרש במ"ר |                | מעל הקרקע | מרתף | מס' יח"ד<br>מרב' במגרש | שטח<br>מגרש<br>במ"ר | מס' מגרש | אזור                           |
|-------------------------|---------------|------------------------|-----------|-----|-----|------|-------------------------------|----------------|-----------|------|------------------------|---------------------|----------|--------------------------------|
|                         |               |                        | צד'       | אח' | קד' |      | למטרות שירות                  | למטרות עיקריות |           |      |                        |                     |          |                                |
| 185                     | 10.5          | 2 + מרתף               | 3         | 5   | 5   | 297  | 60                            | 37 *           | 200       | -    | 1                      | 432                 | 4        | מגורים א'<br>חד-משפחתי<br>בודד |

\* שטחי השירות העל-קרקעיים מיועדים למרחב מוגן ולחניה מקורה.

\*\* התכסית - כוללת חניה מקורה.

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

- 6.1.1** היתרי בניה יינתנו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.
- 6.1.2 א.** היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראל ת"י 413, יותנה בהבטחת עמידתו של המבנה כולו ביחד עם התוספות, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:
- א.1 הגשת תוו"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.
- א.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 "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה עפ"י תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).
- 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.
- ג. חיזוק מבנים המיועדים לשימור:
- במבנים קיימים המיועדים לשימור יחולו ההוראות לעיל, אך זאת בהתאם ובכפוף להנחיות ספציפיות של יועץ שימור, הן בהיבט ההנדסי והן בהיבט האדריכלי, באופן שיובטח כי לא ייפגעו ערכי השימור של המבנים.

**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 התקף בעת מתן היתרי בניה.

**6.4 הנחיות כלליות לתשתית**

- א. שרותים הנדסיים  
 ביוב, ניקוז, אספקת מים, תקשורת וכ"ד 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 בניינים 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**

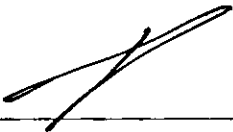
| מספר שלב   | תאור שלב   | התנייה     |
|------------|------------|------------|
| לא רלוונטי | לא רלוונטי | לא רלוונטי |
|            |            |            |


**7.2 מימוש התכנית**

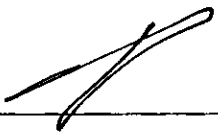
תכנית זו תבוצע תוך 7 שנים מיום אישורה.

10/09/2011

**8. חתימות**

|            |   |              |                 |
|------------|---|--------------|-----------------|
| תאריך:     | חתימה:  | שם:          | מגיש<br>התוכנית |
|            |  | אסולין יחיאל |                 |
| מספר זהות: | תאגיד/שם רשות מקומית:   |              |                 |
| 022661813  |   |              |                 |

|            |  |                |                 |
|------------|--|----------------|-----------------|
| תאריך:     | חתימה:   | שם:            | עורך<br>התוכנית |
| 11.09.11   | ליפובצקי נטליה<br>ת.ד. 104717<br> | ליפובצקי נטליה |                 |
| מספר זהות: | תאגיד:   |                |                 |
| 312988298  |  |                |                 |

|             |   |                   |       |                       |
|-------------|---|-------------------|-------|-----------------------|
| תאריך:      | חתימה:  | שם:               | בעלים | בעלי<br>עניין<br>בקרע |
|             |   | מנהל מקרקעי ישראל |       |                       |
| מספר תאגיד: | תאגיד:  |                   |       |                       |
|             | מנהל מקרקעי ישראל   |                   |       |                       |
| תאריך:      | חתימה:  | שם:               | חוכר  |                       |
|             |  | אסולין יחיאל      |       |                       |
| מספר זהות:  | תאגיד:  |                   |       |                       |
| 022661813   |   |                   |       |                       |