

**חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965**

**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 109/107/03/5**

**מגורים במגרש מס' 4,  
רח' מנדלי מוכר ספרים,  
שכ' א', באר שבע**

משרד הפנים-מחוז דרום  
31 07  
מפקד

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

**אישורים**

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  <b>משרד הפנים - מחוז הדרום</b>                  הוועדה המחוזית להקליטה ביום:  <u>26/8/12</u>                  לאשר את התכנית</p> <p> <input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר  <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p>                 תאריך: <u>26/8/12</u>                  יו"ר הוועדה המחוזית</p>	
---	--

--	--

--	--

**דברי הסבר לתכנית מס' 109/107/03/5**

תכנית זו כוללת מגרש מס' 4, המיועד לאזור מגורים ונמצה בשכונה א', רח' מנדלי מוכר ספרים, באר שבע. במגרש קיים בית מגורים דו-קומתי בעל 4 דירות. התכנית המוצעת מאפשרת לדירה מס' 4 שבקומה א' הוספת בניה בקומה ב' (הקמת דירת דופלקס) ובניית מחסן. זכויות בניה לדירות מס' 1, 2, 3 נשארות ללא שינוי.

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

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	מגורים במגרש מס' 4, רח' מנדלי מוכר ספרים, שכ' א', באר שבע
	מספר התוכנית	109/107/03/5
1.2	שטח התכנית	1.105 ד'
1.3	מהדורות	מילוי תנאים למתן תוקף
	שלב	1
	מספר מהדורה	1
	תאריך עדכון	30.07.2012
1.4	סיווג התכנית	תכנית מפורטת
	סוג התכנית	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית היתרים או הרשאות
	סוג איחוד וחלוקה	כן ועדה מחוזית תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות. ללא איחוד וחלוקה
	האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי	לא

**1.5 מקום התכנית**

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי קואורדינאטות X קואורדינאטות Y	באר שבע 180310 572985
1.5.2	תאור מקום		שטח התכנית נמצא בשכ' א', רח' מנדלי מוכר ספרים, באר שבע
1.5.3	רשויות מקומיות בתכנית	רשות מקומית התייחסות לתחום הרשות	באר שבע חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובות שבהן חלה התכנית	ישוב שכונה רחוב מספר בית	באר שבע א' מנדלי מוכר ספרים 4

## 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38025	מוסדר	חלק מהגוש	-	175,23

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

## 1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
38025	38025

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

מספר תכנית	מספר מגרש
8/107/03/5	4

## 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
29/107/03/5	כפיפות	יחס זה מבטא מצב בו על תכנית זו ימשיכו לחול כל הוראות מתכנית קודמת החלה על תחום התכנית.	י.פ. 2596	17.01.1980
27/107/03/5	שינוי	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 27/107/03/5 ממשיכות לחול.	י.פ. 2557	2.08.1979
8/107/03/5	שינוי	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 8/107/03/5 ממשיכות לחול.		12.07.1971

## 1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	ליפובצקי נטליה	30.07.2012		14		מחייב	הוראות התכנית
	ועדה מחוזית	ליפובצקי נטליה	30.07.2012	1		1:250	מחייב	תשריט התכנית
	ועדה מחוזית	ליפובצקי נטליה	30.07.2012	1		1:250	מנחה ומחייב לעניין מיקום התוספות	נספח בינוי

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו במקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים.

## 1.8 בעלי עניין / בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

## מגיש התכנית

1.8.1

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' האידי	שם האגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התכנית
			08-6285656	רח' מנדלי מוכר ספרים 4, שבי א', ב"ש			056182942	אסור אברהם		

## בעלי עניין בקרקע

1.8.2

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' האידי	שם האגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
	08-6264250		08-6264333	רח' התקווה 4, קריית המשלה, ב"ש		ממי				
			08-6285656	רח' מנדלי מוכר ספרים 4, שבי א', ב"ש			056182942	אסור אברהם		חוכר

## עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.3

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' האידי	שם האגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	אדריכל
n_liparch@012.net.il	08-6235163	054-4474557	08-6235163	שד' רגר 28, בנין רסקו חד' 38, ב"ש			312988298	לפובצקי נטליה		
Rbk033@walla.com	08-6270073	050-3399033	08-6270083	רח' גרשון שופמן 1/3, ב"ש			033918772	בכרייה רמי	מודד מוסמך	מודד

30/07/2012

עמוד 6 מתוך 14

**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**

הגדלת שטח בניה, הוספת קומה ומחסן ושינוי בהוראות והנחיות בניה במגרש מגורים א' מס' 4 בשכונה א', ב"ש עבור דירה מס' 4.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- הגדלת היקפי בניה למטרות עיקריות עד- 30% עבור דירה מס' 4.
- הוספת קומה מעל הקרקע (קומה ב') להקמת דירת דופלקס.
- קביעת זכויות בנייה למטרות שרות לבניית מחסן (8 מ"ר) וממ"ד (12 מ"ר).
- קביעת קו בניין למחסן.
- קביעת תכנית מרבית.
- קביעת הנחיות לבניית מדרגות חיצוניות.
- קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
- קביעת עיצוב אדריכלי.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם	1.105
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	75		+15*	60**	%	מגורים א'
	4		ללא שינוי	4	מס' יח"ד	

\* 15% - תוספת שטח לדירה מס' 4 בלבד.  
 \*\* 30% בנייה לקומה.

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	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
77.28	854	77.28	854
22.72	251	22.72	251
100.0	1105	100.0	1105

↓

יעוד	מגורים א'	דרך מאושרת	סה"כ
77.28	854	251	1105
22.72	251	251	502
100.0	1105	1105	2210

(\*) 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.	הוראות בינוי	<ul style="list-style-type: none"> <li>• במגרש הנ"ל קיים בית מגורים דו-קומתי בעל 4 דירות. לדירה מס' 4 שבקומה א' תותר:</li> <li>• הוספת בניה בקומה ב' (הקמת דירת דופלקס). הקשר בין הקומות – דרך מדרגות פנימיות בלבד.</li> <li>• תותר בניית מדרגות עליה לקומה א' חיצוניות לא מקורות לכניסה של דירה מס' 4 בחזית צפון-מערבית. שטחם אינו כלול בזכויות בניה.</li> <li>• תותר בניית מחסן נפרד מהבית בגודל עד 8 מ"ר בגבול האחורי של המגרש, קו בנין אחורי עבור מחסן יהיה 0.0 מ'. לא יותרו פתחים לכיוון השכנים וניקוזו יהיה לכיוון המגרש. גובה מחסן יהיה 2.2 מ' נטו.</li> </ul>
	ב.	עיצוב אדריכלי	<ul style="list-style-type: none"> <li>• גימור התוספת יהיה מתואם לבית הקיים ובמידה ויהיה חיפוי יחופה הבית כולו. חומר גמר של תוספת – טיח או כל חומר עמיד (חיפוי אבן טבעית או מלאכותית, וכו' ... ) או שילוב ביניהם.</li> <li>• גג התוספת יהיה גג רעפים וניקוזו יהיה לכיוון המגרש.</li> </ul>

	<b>4.2</b>	<b>זרכים</b>	
	<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>	
		דרך ציבורית	
	<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>	
			תוואי ורוחב הדרך לפי המסומן בתשריט.

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה

צידוי- שמאלי	צידוי- ימני	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד) לדונם (נטו)	מספר יח"ד מספר השטח	תכנית (%) משטח הא השטח	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (%)		מעל לכניסה הקובעות		מס' דירות	גודל המגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
		מתחת לכניסה הקובעות	מתחת לכניסה הקובעות	שטחי בניה	סה"כ שטחי בניה						שדות	עיקרי שדות							
כמסומן בתשריט																			
		27/107/03/5		27/107/03/5		ללא שינוי לפי תוכנית		35		27/107/03/5		ללא שינוי לפי תוכנית		1,2,3		854		מגורים א'	
		-		3		לא רלוונטי		1		32.35		*2.35		4					

<sup>(1)</sup> שטח שרות כולל: ממ"ד 12 (מ"ר), מחסן 8 (מ"ר) לדירה מס' 4.

### 5.1 זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

לפי תכנית מס' 8/107/03/5 :

במגרשים שאינם מיועדים לציפוף, תותר בניה בתי מגורים:

גודל מגרש מינימלי: 750 מ'.

מס' קומות: 2 קומות.

מס' יח"ד: 4

קו בניה בחזית: כמסומן בתשריט

קו בניה צדדי: 3.0 מ'

קו בניה אחורי: 5.0 מ'.

לפי תכנית מס' 27/107/03/5 :

אחוזי בנייה לקומה 30%.

## 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 ביצוע הריסות המסומנות בתשריט עבור דירה מס' 4 בלבד. הריסות אחרות בתחום המגרש יטופלו ע"י עיריית ב"ש.
- 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 לפי תקן חניה בתכנית מתאר באר שבע.

### 6.4 רשות עתיקות

" כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח-1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבניין, העולה על 10% "

**6.5 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.

**6.6 פיקוד העורף**

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

**6.7 חלוקה ורישום**

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

**6.8 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**

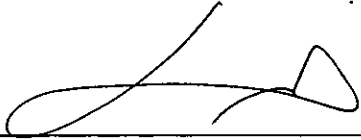
**7.1 שלבי ביצוע**

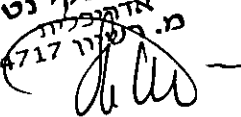
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי

**7.2 מימוש התכנית**

תכנית זו תבוצע תוך 7 שנים מיום אישורה.

**8. חתימות**

תאריך: 31/7/12	חתימה: 	שם: אסור אברהם	מגיש התכנית
מספר זהות: 056182942	תאגיד/שם רשות מקומית:		

תאריך: 31.07.12	חתימה: ליפובצקי נטליה אדווקטית מ. שרון 104717 	שם: ליפובצקי נטליה	עורך התכנית
מספר זהות: 312988298	תאגיד:		

תאריך:	חתימה:	שם: מנהל מקרקעי ישראל	בעלים	בעלי עניין בקרע
מספר תאגיד:	תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל			
תאריך:	חתימה:	שם: אסור אברהם	חוכר	
מספר זהות: 056182942	תאגיד/שם רשות מקומית:			