

# חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 7/220/03/5

מגרש מגורים מס' 426  
ברח' פשוש, שכונה נווה זאב,  
פלח 7, באר שבע

מחוז דרום

מרחב תכנון מקומי באר שבע

סוג התכנית תכנית מפורטת

אישורים

לשכת התכנון המחוזית  
משרד הפנים-מחוז דרום  
12.02.2012  
**נתקבל**

| מתן תוקף | הפקדה |
|----------|-------|
|----------|-------|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965<br/>משרד הפנים - מחוז הדרום<br/>הוועדה המחוזית החליטה ביום:<br/><u>16/2/12</u><br/>לאשר את התכנית</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר<br/><input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p><u>29/4/12</u><br/>יו"ר הוועדה המחוזית<br/>תאריך</p> |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|

|  |  |
|--|--|
|  |  |
|--|--|

|  |  |
|--|--|
|  |  |
|--|--|

**דברי הסבר לתכנית מס' 7/220/03/5**

תכנית זו כוללת מגרש מס' 426 המיועד לאזור מגורים א', ונמצא ברח' פשוש, שכי נווה זאב, באר-שבע. התכנית המוצעת מאפשרת שינויים הבאים:

- הגדלת זכויות בניה למטרה עיקרית
- שינוי זכויות בניה למטרת שירות.
- הגדלת תכסית מרבית.
- שינוי קווי ביניים.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

מגרש מגורים מס' 426 ברח' פשוש, שכונה נווה זאב, פלח 7, באר שבע

שם התוכנית

**1.1 שם התכנית**

7/220/03/5

מספר התוכנית

0.721 ד'

**1.2 שטח התכנית**

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

**1.3 מהדורות**

1

מספר מהדורה

01.02.2012

תאריך עדכון

תכנית מפורטת

סוג התכנית

**1.4 סיווג התכנית**

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית היתרים או הרשאות

ועדה מחוזית

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי

לא

**1.5 מקום התכנית**באר-שבע  
177450  
570975מרחב תכנון מקומי  
קואורדינאטה X  
קואורדינאטה Y**1.5.1 נתונים כלליים**

שטח התכנית נמצא בשכ' נווה זאב, רח' פשוש, פלח 7, ב"ש

**1.5.2 תאור מקום**

באר שבע

רשות מקומית

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית**

חלק מתחום הרשות

התייחסות לתחום הרשות

באר שבע

נפה

באר שבע

ישוב

**1.5.4 כתובת שבה חלה התכנית**נווה זאב  
פשוש  
29שכונה  
רחוב  
מספר בית

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 38265    | מוסדר   | חלק מהגוש     | 15                  | 141               |

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

| מספר גוש | מספר גוש ישן |
|----------|--------------|
| 38265    | לא רלוונטי   |

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

| מספר תכנית | מספר מגרש |
|------------|-----------|
| 198/במ/5   | 426       |

**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      |
|-------------------|---------|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------|------------|
| 198/במ/5          | שינוי   | התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 198/במ/5 ממשיכות לחול.  | 4942               | 10.12.2000 |
| 2379/מק/5         | שינוי   | התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 2379/מק/5 ממשיכות לחול. | 5683               | 24.6.2007  |

1.7 מסמכי התכנית

| סוג המסמך     | תחולה | קני"מ | מספר עמודים | מספר גיליונות | תאריך עריכת המסמך | עורך המסמך     | גורם מאשר      | תאריך האישור |
|---------------|-------|-------|-------------|---------------|-------------------|----------------|----------------|--------------|
| הוראות התכנית | מחייב |       | 13          |               | 01.02.2012        | ליפובצקי נטליה | הוועדה המחוזית |              |
| תשריט התכנית  | מחייב | 1:250 |             | 1             | 01.02.2012        | ליפובצקי נטליה | הוועדה המחוזית |              |

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 | שם פרטי ומשפחה | מספר זהות | בטיטו מרדכי | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר |
|----------------------|-------|-----|-------------|-------|-------------------------|-----------|-------------------------|----------------|-----------|-------------|----------------|--------------|
| גוש-38265<br>חלקה-15 |       |     | 057-8174570 |       | רח' השיטה 24, מצפה רמון |           |                         |                | 029598737 |             |                |              |

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

| דוא"ל | פקס | סלולרי      | טלפון | כתובת | רח' השיטה 24, מצפה רמון | מס' תאגיד | שם תאגיד/שם רשות מקומית | שם פרטי ומשפחה | מספר זהות | בטיטו מרדכי | מקצוע / תואר | בעל |
|-------|-----|-------------|-------|-------|-------------------------|-----------|-------------------------|----------------|-----------|-------------|--------------|-----|
|       |     | 057-8174570 |       |       |                         |           |                         |                | 029598737 |             |              |     |

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

| דוא"ל                      | פקס        | סלולרי      | טלפון      | כתובת                              | מס' תאגיד | שם תאגיד/שם רשות מקומית | מספר רישיון | שם פרטי ומשפחה | מספר זהות | ליפובצקי נטליה | מקצוע / תואר | אדריכל |
|----------------------------|------------|-------------|------------|------------------------------------|-----------|-------------------------|-------------|----------------|-----------|----------------|--------------|--------|
| n_liparch@012.net.il       | 08-6235163 | 054-4474557 | 08-6235163 | שד' רגר 28, בנין רסקו חדי' 35, ב"ש |           |                         | 104717      |                | 312988298 |                |              |        |
| Negev_medidot @walla.co.il | 08-6441170 | 054-5237655 | 08-6441170 | רח' שי ענמן 2/16, ב"ש              |           | גב מדידות               | 1110        |                | 311642979 | כובליק 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 |
|------|------------|
| לי"ר | לי"ר       |

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**

תוספת בניה במגרש מגורים מס' 426, ברח' פשוש, שכ' נווה זאב, פלח 7, ב"ש.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. תוספת בניה למטרות עיקריות מ- 200 מ"ר ל- 350 מ"ר.
2. תוספת בניה למטרות שירות מעל מפלס הכניסה הקובעת מ- 35 מ"ר ל- 49 מ"ר על ידי העברת 14 מ"ר ממתחת למפלס הכניסה הקובעת אל מעל למפלס הכניסה הקובעת.
3. הגדלת שטח תכסית מירבית מ- 185 מ"ר ל- 245 מ"ר (40%).
4. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
5. קביעת הוראות לעיצוב אדריכלי.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית**

| סה"כ שטח התוכנית – דונם |          | 0.721     |                       |                   |       |       |
|-------------------------|----------|-----------|-----------------------|-------------------|-------|-------|
| סוג נתון כמותי          | ערך      | מצב מאושר | שינוי (+) למצב המאושר | סה"כ מוצע בתוכנית |       | הערות |
|                         |          |           |                       | מפורט             | מתארי |       |
| מגורים א'               | מ"ר      | 200       | +150                  | 350               |       |       |
|                         | מס' יח"ד | 1         | ללא שינוי             | 1                 |       |       |

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

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח

| תאי שטח כפופים |  | תאי שטח    |     | יעוד      |
|----------------|--|------------|-----|-----------|
|                |  | לא רלוונטי | 426 | 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 | יעוד       | אחוזים | מ"ר | יעוד          |
| 84.88    | 612 | מגורים א'  | 84.88  | 612 | מגורים א' (*) |
| 15.12    | 109 | דרך מאושרת | 15.12  | 109 | דרך מוצעת     |
| 100.00   | 721 | סה"כ       | 100.00 | 721 | 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.           | הוראות בינוי     | <ul style="list-style-type: none"> <li>• תותר הקמת בית חד משפחתי בן עד 2 קומות. הבית יבנה מחומרים קשיחים.</li> <li>• תותר הקמת מחסן עם פתיחת דלת יציאה לחצר כחלק בלתי נפרד מהבית כתנאי להוצאת היתרי בניה. בשטח מרבי של 10.0 מ"ר.</li> <li>• תותר בניית סככה מעל שתי חניות בגודל 30 מ"ר (10.0 מ"ר x 3.0 מ"ר) ללא קירות ודלתות. מיקום סככת רכב יהיה בחזית המגרש, בקווי בנין – 0,0 מ' קדמי וצדדי. שיפוע הקירוי וניקוזו יהיו לכיוון המגרש או לרחוב.</li> </ul> |
| ב.           | עיצוב אדריכלי    | <ul style="list-style-type: none"> <li>• חומר גמר יהיה טיח או כל חומר עמיד (חיפוי אבן, וכו' ...) או שילוב ביניהם.</li> <li>• גג יהיה גג רעפים או גג שטוח או שלוב ביניהם וניקוזו יהיה לכיוון המגרש.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                              |

|              |                                     |  |
|--------------|-------------------------------------|--|
| <b>4.2</b>   | <b>דרכים</b>                        |  |
| <b>4.2.1</b> | <b>שימושים</b>                      |  |
| א.           | דרך ציבורית                         |  |
| <b>4.1.2</b> | <b>הוראות</b>                       |  |
| א.           | תוואי ורוחב הדרך לפי המסומן בתשריט. |  |

5. טבלת זכויות והוראות בניה

| קווי בנין (מטר)             |          |       | מספר קומות |              | גובה מבנה (מטר)    | צפיפות לדונם נטו (יחיד) | מספר יחיד מספר | תכנית (מ"ר) | אחוזי בניה כוללים (%) | שטחי בנייה (מ"ר) |     |    |                  | גודל מגרש (מ"ר) | מס' תא שטח | יעוד |           |
|-----------------------------|----------|-------|------------|--------------|--------------------|-------------------------|----------------|-------------|-----------------------|------------------|-----|----|------------------|-----------------|------------|------|-----------|
| ציד-שמאלי                   | ציד-ימני | אחורי | קדמי       | מספר קומות   |                    | (מטר)                   | ל"א רלוונטי    | 1           | 245                   | 75.2             | 460 | 61 | 49 <sup>1)</sup> | 350             | 612        | 426  |           |
|                             |          |       |            | מתחת הקובעות | מעל לכניסה הקובעות |                         |                |             |                       |                  |     |    |                  |                 |            |      |           |
| כמסומן בתשריט <sup>2)</sup> |          |       | 1          | 2            | 9.0                | לא רלוונטי              | 1              | 245         | 75.2                  | 460              | 61  | -  | 49 <sup>1)</sup> | 350             | 612        | 426  | מגורים א' |

<sup>(1)</sup> שטח שרות מעל לכניסה הקובעת – ממיד' 9 מ"ר נטו, מחסן (עד 10.0 מ"ר) וסככת חניה (30 מ"ר).

<sup>(2)</sup> קווי בניין מתחת לכניסה הקובעת לא יחרגו מקווי בניין המסומנים בתשריט.

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 תנאים למתן היתר בניה

- 6.1.1 היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה 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:
- 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.
  - 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).
  - 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.

### 6.2 היטל השבחה

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

### 6.3 חניה

החניה תהיה בתחום המגרש על פי התקן 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

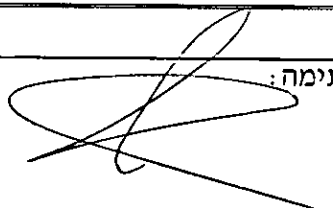
### 7.1 שלבי ביצוע

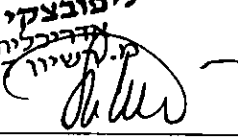
| מספר שלב   | תאור שלב   | התנייה     |
|------------|------------|------------|
| לא רלוונטי | לא רלוונטי | לא רלוונטי |
|            |            |            |

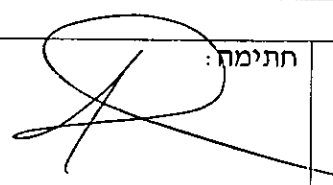
### 7.2 מימוש התכנית

תכנית זו תבוצע תוך 7 שנים מיום אישורה.

## 8. חתימות

|                         |                                                                                             |                    |                 |
|-------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-----------------|
| תאריך:<br>14.2.12       | חתימה:<br> | שם:<br>בטיטו מרדכי | מגיש<br>התוכנית |
| מספר זהות:<br>029598737 | תאגיד/שם רשות מקומית:                                                                       |                    |                 |

|                         |                                                                                                                                    |                       |                 |
|-------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------|
| תאריך:<br>02.02.12      | חתימה:<br>ליפובצקי נטליה<br>מ.א. שיווק 104717<br> | שם:<br>ליפובצקי נטליה | עורך<br>התוכנית |
| מספר זהות:<br>312988298 | תאגיד:                                                                                                                             |                       |                 |

|                         |                                                                                             |                    |                      |
|-------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|----------------------|
| תאריך:<br>14.2.12       | חתימה:<br> | שם:<br>בטיטו מרדכי | בעל<br>עניין<br>בקרע |
| מספר זהות:<br>029598737 | תאגיד:                                                                                      |                    |                      |