

**חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965**

לשכת התכנון המחוזית  
 משרד הפנים-מ"ו דרום  
 26.08.12  
 נזקק

**הוראות התוכנית**

**תוכנית מס' 4/218/03/5**

**שם תוכנית:** מגורים במגרש מס' 3051 ב' ברח' אורות ישראל 61, נווה זאב-פלח 6, באר שבע.

**מחוז:** דרום  
**מרחב תכנון מקומי:** באר שבע  
**סוג תוכנית:** תכנית מפורטת

**אישורים**

מתן תוקף	הפקדה
<p><b>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965</b>  <b>משרד הפנים - מחוז דרום</b>                      חוועדה המחוזית החליטה ביום:  <u>28/5/12</u>                      לאשר את התכנית</p> <p><input type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר  <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p><u>25/11/12</u>                      יו"ר חוועדה המחוזית תאריך</p>	

## דברי הסבר לתוכנית מס' 4/218/03/5

תכנית זו מטפלת במגרש מגורים מס' 3051 הנמצא ברח' אורות ישראל 61, שכי נווה זאב, באר שבע.

התכנית מוצעת מאפשרת הגדלת שטחי בניה מעל ומתחת למפלס הכניסה הקובעת ושינוי קו בנין.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

מגורים במגרש מס' 3051 ב' ברח' אורות ישראל 61,  
נווה זאב-פלח 6, באר שבע.

שם התוכנית

**1.1 שם התוכנית  
ומספר התוכנית**

יפורסם  
ברשומות

4/218/03/5

מספר התוכנית

0.463 ד

**1.2 שטח התוכנית**

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

**1.3 מהדורות**

1

מספר מהדורה בשלב

21.8.2012

תאריך עדכון המהדורה

תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

**1.4 סיווג התוכנית**

יפורסם  
ברשומות

כן

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת  
מוסד התכנון המוסמך  
להפקיד את התוכנית

ועדה מחוזית

ל"ר

לפי סעיף בחוק

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או  
הרשאות.

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה

סוג איחוד  
וחלוקה

לא

האם כוללת הוראות  
לענין תכנון תלת מימדי

**1.5 מקום התוכנית**

**1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי באר שבע

קואורדינטה X 177425  
קואורדינטה Y 571725

**1.5.2 תיאור מקום** מגרש ברח' אורות ישראל 61, שכי נווה זאב-פלח 6, באר שבע.

**1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית** רשות מקומית באר-שבע

התייחסות לתחום הרשות נפה חלק מתחום הרשות באר-שבע

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית** יישוב באר-שבע

שכונה נווה זאב רחוב אורות ישראל מספר בית 61

יפורסם ברשומות

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38193	מוסדר	חלק מהגוש	34	151

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
38193	38060

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

מספר תוכנית	מספר מגרש
לי"ר	לי"ר

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

לי"ר
------

<b>1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות</b>
--

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
206/במ/5	שינוי וכפיפות	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית מס' 206/במ/5 ממשיכות לחול.	4814	31/10/1999

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחלה	סוג המסמך
	ועדה מקומית ועדה מחוזית	רבינוביץ' ויקטור	21.8.2012	ל"ר	14	ל"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מקומית ועדה מחוזית	רבינוביץ' ויקטור	21.8.2012	1	ל"ר	1:250	מחייב	תשריט התוכנית

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

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

1.8.1 מגיש התוכנית												
גוש/ חלקה(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
			057-3333993 052-2880554		רח' אורות 61 ישראל בייש	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	59042036	סנדרוסי מאיר	לי"ר

1.8.3 בעלי עניין בקרקע												
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד/שם רשות מקומית	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
				רח' התקווה 4 קריית הממשלה ת.ד. 233, בי"ש	לי"ר	לי"ר	מנהל מקרקעי ישראל	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר
		057-3333993 052-2880554		רח' אורות ישראל 61 בי"ש	לי"ר	לי"ר	לי"ר	59042036	סנדרוסי מאיר	סנדרוסי מאיר	סנדרוסי מאיר	לי"ר

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו												
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד/שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
Victor.arc@gma il.com	08-6433048	052-2765195	08-6433048	רח' עבודת 12, בי"ש	לי"ר	לי"ר	26019	11035367	רבינוביץ ויקטור	11035367	רבינוביץ ויקטור	אדריכל
Negev_medidot @walla.com	08-6441170	050-5266829	08-6441170	רח' שי"י עננון 2/16	לי"ר	נגב מדידות	1110	311642979	בובליק זיאנה (לאה)	311642979	בובליק זיאנה (לאה)	מתנדס אזרחי ומודד מוסמך

**1.9 הגדרות בתוכנית**

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
ל"ר	ל"ר

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התוכנית**

שינויים בהנחיות ומגבלות בנייה במגרש/תא שטח למגורים מס' 3051 ברח' אורות ישראל 61, באר-שבע

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

1. תוספת בניה בקומת קרקע בקומה א' תוך הגדלת זכויות בניה למטרה עיקרית מ 175.0 מ"ר ל 230.0 מ"ר.
2. הגדלת זכויות בניה מתחת לכניסה הקובעת מ 75.0 מ"ר ל 120.0 מ"ר.
3. שינוי קווי בניין.
4. הגדלת תכסית מרבית מ 41% ל 47%.
5. קביעת הנחיות לבינוי ועיצוב אדריכליים.
6. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.463
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		230	55	175	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' 35), גובר האמור בטבלה 5.



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

#### 3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח		יעוד
	לי"ר		3051	מגורים ב'
	לי"ר		200	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

אחוזים	מצב מוצע		מצב מאושר	
	מ"ר	יעוד	מ"ר	יעוד
78	361	מגורים ב'	361	מגורים א*
22	102	דרך מאושרת	102	דרך מאושרת
100	463	סה"כ	463	סה"כ

\*הערה: ייעודים שאינם עפ"י מבא"ת.

<b>4 יעודי קרקע ושימושים</b>
------------------------------

<b>4.1</b>	<b>שם ייעוד: מגורים ב'</b>	
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים: מגורים</b>	
<b>א.</b>	מגורים תא שטח מס' 3051	
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>	
<b>א.</b>	<b>בינוי</b>	- על המגרש תותר הקמת מבנה מגורים בן קומה אחת או שתיים + קומת מרתף. - תותר תוספת בניה בקומת קרקע ובקומה א'.
<b>ב.</b>	<b>מרתף</b>	- המרתף יהיה מיועד למטרות שרות בלבד. - לא תהיה חלוקה פנימית במרתף. - למרתף תהיה כניסה חיצונית אחת בלבד. - יובטח קשר פנימי בין המרתף לקומת קרקע.
<b>ג.</b>	<b>סככת חניה</b>	תותר בניית סככת חניה בפינת המגרש הדרום מזרחית בקווי בנין 0.0 מ'.
<b>ד.</b>	<b>עיצוב אדריכלי</b>	יש לעצב גמר קירות חוץ של התוספות בהתאמה לגמר המבנה הקיים.

<b>4.2</b>	<b>שם ייעוד: דרך מאושרת</b>	
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים: דרך ציבורית</b>	
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>	
		כל ההוראות בהתאם לתכנית התקפה שמספרה 5/במ/206. תואי ותחום הדרך כמסומן בתשריט.

## 5. זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)		קדמי	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא השטח)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר		שטחי בניה מ"ר		מס' תא שטח	יעוד
	צד-י-שמאלי	צד-י-ימני		מתחת לקובעת	מעל לקובעת					מתחת לבניסה הקובעת	מעל לבניסה הקובעת	שרות	עיקרי		
				1	2	8**	47	1	106.7	385	120	-	35*	3051	מגורים ב'

**הערות:**  
 \* שטחי השירות כוללים : תניה מקורה בגודל 15 מ"ר, מחסן בגודל 10 מ"ר ומ"ר 10 בגודל 10 מ"ר.  
 \*\* גובה עבור גג שטוח.

**6. הוראות נוספות****6.1 תשתיות חשמל**

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

ב. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.

ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.

**ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים**

לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

מצייר הקו	מהתיל הקיצוני	
2.25 מ'	2.00 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף
1.75 מ'	1.50 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד
6.50 מ'	5.00 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח
8.50 מ'	-	ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')
13.00 מ'	9.50 מ'	
20.00 מ'	-	
35.00 מ'	-	ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו

\* באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.

**6.2 היטל השבחה**

א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.  
ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

**6.3 חניה**

החניה תהיה בתחומי המגרש ובהתאם לתקן חניה התקף בעת הוצאת היתר בניה.

**6.4 הפקעות לצרכי ציבור**

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור ע"פ סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור - יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

**6.5 הנחיות כלליות לתשתיות**

כל מערכת התשתית תתואם עם הרשויות המוסמכות.

**6.6 "רעידות אדמה"**

היתר לתוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, **יותנה בהבטחת עמידותו של המבנה כולו ביחד עם התוספת**, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:

- א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על פי תקן ישראלי ת"י 2413 (הנחיות להערכת 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 מכח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).

**6.7 סטייה ניכרת**

כל תוספת יחידות דיור, שינוי בקווי בנין, תוספת קומות, תוספת גובה בתחום התוכנית תהווה סטייה ניכרת, בהתאם לתקנה 192 (לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתוכנית), התשס"ב – 2002.

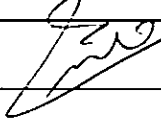
**7. ביצוע התוכנית****7.1 שלבי ביצוע**

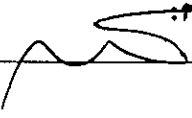
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ל"ר		

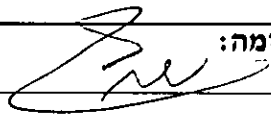

**7.2 מימוש התוכנית**

זמן משוער לביצוע התכנית- שנתיים מיום אישורה

**8. חתימות**

תאריך: 23/8/12	חתימה: 	שם: סנדרוסי מאיר	מגיש התוכנית
מספר תאגיד: ל"ר		תאגיד/שם רשות מקומית: ל"ר	

תאריך: 22.8.12	חתימה: 	שם: אדר' ויקטור רבינוביץ'	עורך התוכנית
מספר תאגיד: ל"ר		תאגיד: ל"ר	

תאריך: 23/8/12	חתימה: 	שם: סנדרוסי מאיר	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד: ל"ר		תאגיד: ל"ר	
תאריך:	חתימה:	שם: ל"ר	בעל עניין בקרקע
23/8/12			
מספר תאגיד: ל"ר		תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל	