

## חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

### הוראות התוכנית

תוכנית מס' 5/מק/2626

שם תוכנית: מגורים במגרש מס' 213B ברח' גרשם שלום 27,  
שכונה רמות, באר שבע

מחוז: דרום

מרחב תכנון מקומי: באר שבע

סוג תוכנית: מפורטת

### אישורים

מתן תוקף	הפקדה

**דברי הסבר לתוכנית**

תכנית זו כוללת מגרש מס' 213B המיועד לאזור מגורים א' ונמצא ברח' גרשם שלום 27, שכונה רמות, ב"ש. במגרש קיים בית מגורים חד-משפחתי עם קיר משותף בעל תוספת סטנדרטית לפי תכנית מס' 5/במ/1.6. התכנית המוצעת מאפשרת במגרש מס' 213B שינויים הבאים:

- שינוי בינוי סטנדרטי.
- שינוי נקודתי של קו הבניין הצדדי.
- שינוי מיקום מחסן.
- הגדלת קומת הקרקע תוך ניוד זכויות הבנייה.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

מגורים במגרש מס' 213B  
ברח' גרשם שלום 27, שכונה רמות, ב"ש.

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית  
ומספר התוכנית

יפורסם  
ברשומות

מספר התוכנית

0.281 ד'

1.2 שטח התוכנית

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1 מספר מהדורה בשלב

06.04.2014 תאריך עדכון המהדורה

תכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם  
ברשומות

כן

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

ועדה מקומית

62 א(א)(4)(5)(9)

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**

מרחב תכנון מקומי

1.5.1 נתונים כלליים

181450

קואורדינטה X

575540

קואורדינטה Y

ברח' גרשם שלום 27, שכונה רמות

1.5.2 תיאור מקום

ברא שבע

רשות מקומית

1.5.3 רשויות מקומיות  
בתוכנית

חלק מתחום הרשות

התייחסות לתחום  
הרשות

ברא שבע

נפה

ברא שבע

יישוב

1.5.4 כתובות שבהן חלה  
התוכניתיפורסם  
ברשומות

רמות

שכונה

גרשם שלום

רחוב

27

מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית				
מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38160	מוסדר	חלק מהגוש	119	200

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים	
מספר גוש	מספר גוש ישן
38160	לי"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות	
מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
1/6/במ/5	לי"ר
7/6/במ/5	לי"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית
----------------------------------

לי"ר
------

## 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
1/6/במ/5	שינוי	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 1/6/במ/5 ממשיכות לחול.	3953	31.12.1991
7/6/במ/5	שינוי	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 7/6/במ/5 ממשיכות לחול.	4241	28.08.1994

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מקומית	פבל בונדר	06.04.2014	ל"ר	11	ל"ר		הוראות התוכנית
			06.04.2014	1	ל"ר	1 : 250		תשריטת התוכנית
			06.04.2014	1	ל"ר	1 : 250		נספח בינוי

כל מסמכי התוכנית 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

## 1.8.1 מגיש התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (*)
	סבטלנה דמיטרייב	317362796				רח' גרשם שלום 27, ב"ש	-	054-6363891	-		

## 1.8.2 בעל עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעל				מנהל מקרקעי ישראל		רח' התקוה 4 ב"ש	08-6264219		08-6264221	
חוכר	סבטלנה דמיטרייב	317362796				רח' גרשם שלום 27, ב"ש	-	054-6363891	-	

## 1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	פבל בונדר	311932420	81597	פבל בונדר		רח' אמציה 6/13 באר שבע		052-4521016	08-6410729	lenak22@gmail.com
מוודד	נגב מדידות מוסמך		1110	לאה (גינה) בובליק		ש.ג. עגנון 6/36 באר שבע 84750		054-5237655	08-6441170	ncegev_medidot@walla.co.il

**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
מגורים א'	מגורים עם זכויות בניה עד 100% שטח בניה (כולל)

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**

ניוד שטחי בנייה, שינוי קו בניין ושינוי בינוי סטנדרטי בתא שטח 213B, ברח' גרשם שלום 27, שכונה רמות, ב"ש.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

שינוי לתכניות מסי 5/במ/7/6, 5/מק/1/6 במגרש מסי 213B חד-משפחתי עם קיר משותף באזור מגורים א' בעל תוספות סטנדרטיות על ידי:

1. העברת זכויות בנייה למטרה עיקרית בהיקף של 4.0 מ"ר מקומה א' לקומת הקרקע לפי סעיף 62א(א)(9).
2. שינוי נקודתי של קו בניין צדדי לפי סעיף 62א(א)(4).
3. שינוי בינוי סטנדרטי כולל שינוי מיקום המחסן לפי סעיף 62א(א)(5).

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – 0.281 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
	ל"ר	130	ללא שינוי	130	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	213B	מגורים א'
			לי"ר	1500	דרך משולבת

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
83.63	235**	מגורים א'		83.57	234**	אזור מגורים א' (*)
16.37	46	דרך מאושרת		16.43	46	דרך משולבת
100	281**	סה"כ		100	280**	סה"כ

(\*) יעוד שאינו עפ"י מבא"ת

(\*\*) אי התאמה בשטחים נובעת מהבדל בין מדידה גרפית במצב המאושר למדידה אנליטית במצב המוצע.

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

<b>4.1 שם ייעוד: מגורים א'</b>	
<b>4.1.1 שימושים</b>	
<b>א. מגורים. תא שטח 213B</b>	
<b>4.1.2 הוראות</b>	
<b>א. הוראות בינוי</b>	שינויים בבינוי סטנדרטי כולל מיקום המחסן יהיו בהתאם לנספח הבינוי.

<b>4.2 שם ייעוד: דרך משולבת – תא שטח מס' 1500</b>	
<b>4.2.1 שימושים</b>	הכל לפי תכנית 5/במ/1/6.
<b>א.</b>	



### 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			אחורי
			מתחת לכניסה הקובעת		מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)		תכנית (משטח תא השטח)	מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	ציד-י-שמאלי	
			עיקרי	שרות									
מגורים א'	213B	235	130*	21**	-	-	4	1	8.50	2	-	כמסומן בתשריט	

הערה: \*104 מ"ר לבנייה בקומת הקרקע במקום 100 מ"ר.  
 \*\*בשטחי שרות מעל הקרקע יכללו: מקום חנייה מקורה (15 מ"ר), מחסן בנפרד (6 מ"ר).

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

- א. היתרי בניה ינתנו על ידי הועדה המקומית על פי תכנית זו לאחר אישורה ולפי תכנית מס' 5/במ/7/6.
- ב. היתרי הבניה עפ"י תמ"א 38 בהתאם לנוסח הבא:
- היתר לתוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בהבטחת עמידותו של מבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:
    - הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על פי תקן ישראל ת"י 413 (הנחיות להערכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
    - על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסאית 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 ביני 2008).
    - 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 יפגעו ערכי השימור של המבנים.
  - 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 מבנה.

**6.2 תשתיות**

ביוב, ניקוז ואספקת מים, מים תקשורת וכד' יתוכננו ויבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס העיר באר שבע. יחול איסור בניה מעל לקווי תשתית וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י הבונה ועל חשבונו, בתיאום עם הרשויות המוסמכות.

**6.3 הוראות בנושא חשמל**

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו לקוי חשמל עיליים. בקרת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי משוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:

סוג קו חשמל	מרחק מתיל חיצוני	מרחק מציר הקו
קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'
קו חשמל מתח גובה 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 קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל.

**6.4 חניה**

התחנייה תהיה בתחום המגרש על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.

**6.5 היטל השבחה**

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

**6.6 פיקוד עורף**

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

**6.7 הפקעות לצרכי ציבור**

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור על פי סעיף 188(ב) לחוק הבניה, 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 התוכנית**

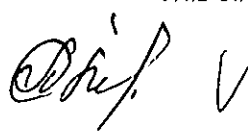
**7.1 שלבי ביצוע**

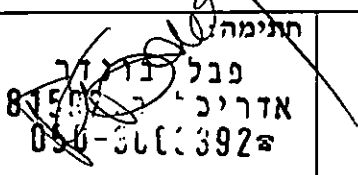
ל"ר

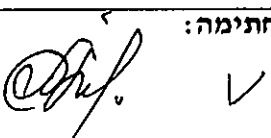
**7.2 מימוש התוכנית**

זמן משוער לביצוע התכנית - מידי

**8. חתימות**

תאריך:	חתימה:	שם: סבטלנה דמיטרייב	מגיש התוכנית
			
מספר תאגיד:	תאגיד:		

תאריך:	חתימה:	שם: פבל בונדר	עורך התוכנית
06/04/2014			
מספר תאגיד:	תאגיד:		

תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:	תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל		
תאריך:	חתימה:	שם: סבטלנה דמיטרייב	בעל עניין בקרקע
			
מספר תאגיד:	תאגיד:		