

## חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

### הוראות התכנית

תכנית מס' 57/203/03/5

מגורים במגרש מס' 465A,  
רח' זהרי מיכאל 8, שכ' רמות, באר שבע

לשכת התכנון המחוזית  
משרד הפנים-מחוז דרום  
13.01.2014  
**נתקבל**

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

מתן תוקף	הפקדה
<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965</p> <p>משרד הפנים - מחוז הדרום הוועדה לתכנון ותחליטה ביום:</p> <p style="text-align: center;"><i>[Signature]</i></p> <p>לאשר את התכנית</p> <p> <input type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר  <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר         </p> <p style="text-align: center;"><i>[Signature]</i></p> <p> <span style="margin-right: 100px;">י"ר הוועדה המחוזית</span> <span>תאריך</span> </p>	

**דברי הסבר לתכנית מס' 57/203/03/5**

תוכנית זו כוללת מגרש מס' 465A המיועד לאזור מגורים א' ונמצא ברח' זהרי מיכאל 8, בשכ' רמות, באר שבע.

התכנית המוצעת מאפשרת שינויים הבאים:

- הקמת מ"ד צמוד לבית.
- הוספת בניה בקומת קרקע בחזיתות קדמית ואחורית של הבית.
- הגדלת שטח מחסן וחניה מקורה.
- שינוי קווי בניין בהתאם לבניה הקיימת והמתוכננת.

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

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

מגורים במגרש 465A, רח' זהרי מיכאל 8, שכי  
רמות, באר שבע

**1.1 שם התכנית  
ומספר התכנית**

מספר התוכנית 57/203/03/5

0.269 ד'

**1.2 שטח התכנית**

מילוי תנאים למתן תוקף

**1.3 מהדורת**

1

מספר מהדורה

23.12.2013

תאריך עדכון

תכנית מפורטת

סוג התכנית

**1.4 סיווג התכנית**

כן

האם מכילה הוראות של  
תכנית מפורטת  
מוסד התכנון המוסמך  
להפקיד את התכנית  
היתרים או הרשאות

ועדה מחוזית

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או  
הרשאות.

ללא איחוד וחלוקה

סוג איחוד וחלוקה

לא

האם כוללת הוראות  
לעניין תכנון תלת מימדי

**1.5 מקום התכנית**

באר שבע  
181175  
575850

מרחב תכנון מקומי  
קואורדינאטה X  
קואורדינאטה Y

**1.5.1 נתונים כלליים**

שטח התכנית נמצא ברח' זהרי מיכאל, שכי  
רמות, באר שבע

**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**

רמות

שכונה

זהרי מיכאל

רחוב

8

מספר בית

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38396	מוסדר	חלק מהגוש	175	215

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
38396	38396

**1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות**

מספר תכנית	מספר מגרש
6/6/במ/5, 1/6/במ/5	465A

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

מספר תכנית 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.	3958	31.12.1991
6/6/במ/5	שינוי	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 6/6/במ/5 ממשיכות לחול.	4237	04.08.1994

## 1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	הוועדה המחוזית	ליפובצקי נטליה	23.12.2013		13		מחייב	הוראות התכנית
	הוועדה המחוזית	ליפובצקי נטליה	23.12.2013	1		1:250	מחייב	תשריט התכנית
	הוועדה המחוזית	ליפובצקי נטליה	23.12.2013	1		1:250	מנחה	נספח בינוי

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**

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	טלורי	פקס	דוא"ל	גוש/חלקה
	ורניק גלינה	314223140				רח' זהרי מיכאל 8, באר שבע	08-6482987	054-6850598			גוש 38396 חלקה 175

**1.8.2 בעלי עניין בקרקע**

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	טלורי	פקס	דוא"ל
בעלים				ממי		רח' התקווה 4, קריית הממשלה, בייש	08-6264333		08-6264250	
חוכר	ורניק גלינה	314223140				רח' זהרי מיכאל 8, באר שבע	08-6482987	054-6850598		

**1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	טלורי	פקס	דוא"ל
אדריכל	ליפובצקי נטליה	312988298	104717			שד' רגר 28, בנין רסקו 35, בייש	08-6235163	0544474557	08-9573397	N_liparch@012.net.il
מודד	מודד מוסמך	311642979	1110	נגב מדידות		רח' שי עגנון 2/16, בייש	08-6441170	054-5237655	08-6441170	Negev_medidot @ walla.co.il

**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'	מגורים עם 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**

חוספת בניה במגרש (תא שטח) מס' 465A המיועד למגורים א', רח' זהרי מיכאל 8, שכ' רמות, באר שבע.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- 2.2.1 הגדלת זכויות בנייה למטרה עיקרית מ-120 מ"ר ל-150 מ"ר.
- 2.2.2 הגדלת זכויות בנייה למטרת שרות מ-21 מ"ר ל-46 מ"ר (מחסן 8 מ"ר, חנייה 20 מ"ר, ממ"ד 12 מ"ר וגגוני כניסה 6 מ"ר).
- 2.2.3 קביעת תכסית קרקע מרבית בהיקף של 60%.
- 2.2.4 שינוי קווי בניין בהתאם לבנייה הקיימת והמתוכננת.
- 2.2.5 שינוי בינוי סטנדרטי.
- 2.2.6 קביעת הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי.
- 2.2.7 קביעת תנאים למתן היתרי בניה.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.269
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאשר	מצב מאשר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	150		+30	120	מ"ר	מגורים א'
	1		ללא שינוי	1	מס' יחיד	

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאשר 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		
		לא רלוונטי	100	דרך

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
84.63	228	מגורים א'	84.97	234	אזור מגורים א' (*)	
15.37	41	דרך מאושרת	15.03	41	דרך קיימת או מאושרת	
100.0	269	סה"כ	100.0	275	סה"כ	

(\*) יעוד שאינו לפי מבא"ת

הערה: הפרש השטחים בין מצב קיים למצב מוצע נובעה מההבדל בין מדידה גרפית למדידה אנליטית.



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 מגורים א'	
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א.	<p>הוראות בינוי</p> <p>במגרש (תא שטח) מס' 465A המיועד לאזור מגורים א' תותר:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>הוספת בניה בקומת קרקע בחזיתות קדמית ואחורית של תבית כולל הוספת ממ"ד בחזית קדמית.</li> <li>הקמת סככת הצללה עם כיסוי קל הבנויה מחומרים קלים כגון מתכת, עץ, פלסטיק וכו' בחזית קדמית (צפון מערבית) של הבית. מיקומה המסומן בתשריט.</li> <li>הקמת שני גגונים בחזית צידית ואחורית של הבית.</li> <li>תותר בניית מרחב מוגן צמוד לבית בשטח של 9.0 מ"ר נטו מינימום ובהתאם להוראות פיקוד העורף. מיקום הממ"ד יהיה בתוך קווי הבניין המסומנים בתשריט. גג הממ"ד יוכל לשמש כמרפסת.</li> <li>הקמת מחסן נפרד מהבית בגבול אחורי של המגרש, בשטח מרבי של 8.0 מ"ר. קווי בנין עבור מחסן – 0 ; 0 מ' אחורי וצדדי. גובה פנימי של מחסן לא יעלה על 2.20 מ'. לא יותרו פתחים לכיוון השכן ושיפוע הגג וניקוזו יהיו לכיוון המגרש (תא שטח מס' 465A). לא יותרו שני מחסנים במגרש אחד. המחסן יבנה מחומרים קשיחים.</li> <li>בניית סככה מעל החניה בגודל 20.0 מ"ר. שיפוע הקירוי וניקוזו יהיו לכיוון המגרש (תא שטח מס' 465A).</li> </ol>
ב.	<p>עיצוב אדריכלי</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>חומר גמר - טיח או כל חומר עמיד (חיפוי אבן טבעי או מלאכותי, וכו' ...) או שילוב ביניהם לשביעת רצון מהנדס הועדה המקומית.</li> <li>גג של תוספות בניה יהיה גג רעפים וגג של ממ"ד יהיה גג בטון שטוח.</li> </ol>

4.2 דרך משולבת	
4.2.1	שימושים
	מיועד לדרכים ציבוריות משולבות של הולכי רגל ורכב.
4.2.2	הוראות
	תוואי ורוחב הדרך לפי המסומן בתשריט.

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קווי בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יחיד לזונם נטו)	מספר יחיד	תכסית (%) משטח תא (השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל תא שטח (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
											סה"כ שטחי בניה	מתחת למפלס הכניסה הקובעת		מעל המפלס הכניסה הקובעת				
צידו-שמאלי	צידו-ימני	אחורי	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת					שרות		עיקרי	שרות	עיקרי				
כמסומן בתשריט				-	2	8	לא רלוונטי	1	60	86	196	-	-	46 <sup>(1)</sup>	150	228	465A	מגורים א'

<sup>(1)</sup> שטח שרות מעל המפלס הכניסה הקובעת כולל: מחסן 8 מ"ר, ממייד 12 מ"ר (9 מ"ר נטו), חניה מקורה 20 מ"ר, 2 גגונים עד 6 מ"ר.

**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 היתרי בניה יינתנו לאחר הריסה בפועל של בניה המסומנת להריסה בתשריט.  
 6.1.3 א. היתר לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.

**6.2 היטל השבחה**

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

**6.3 חניה**

חניה תתוכנן בתחום המגרש עפ"י תקן התקף בעת מתן היתרי בניה.

**6.4 הנחיות כלליות לתשתית**

- א. שרותים הנדסיים  
 ביוב, ניקוז, אספקת 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 חשבוננו, 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 לחוראות 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: 26.12.13	חתימה: <i>ד.סד</i>	שם: ורניק גלינה	מגיש התכנית
מספר זהות: 314223140	תאגיד/שם רשות מקומית:		

תאריך: 26.12.13	חתימה: ליפובצקי נטליה מ.ג.ש.מ. 104717 <i>נטליה</i>	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: 26.12.13	חתימה: <i>ד.סד</i>	שם: ורניק גלינה	חוכר	
מספר זהות: 314223140	תאגיד/שם רשות מקומית:			