

6008428

# חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

## הוראות התוכנית

תוכנית מס' 32/162/03/5

שם תוכנית: מגורים במגרש 169 ברח' שלמה בן יוסף 1, שכי רמות, באר שבע.

מחוז: דרום

מרחב תכנון מקומי: באר-שבע

סוג תוכנית: תוכנית מפורטת

אישורים

לשכת התכנון המחוזית  
משרד הפנים-מחוז דרום  
28.04.2014  
יחידה

## הפקדה מתן תוקף

<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז הדרום הוועדה המחוזית החליטה ביום: 10/3/2014 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>22/7/14 יו"ר הוועדה המחוזית תאריך</p>	
--	--

--	--

--	--

**דברי הסבר לתוכנית**

תכנית זו מטפלת במגרש מגורים מס' 169, הנמצא ברחוב שלמה בן יוסף 1, רמות, באר-שבע.  
במגרש ממוקם מבנה מגורים בעל 2 קומות ומרתף לפי התוכנית התקפה מס' 5/במ/1/34.  
התכנית מאפשרת הגדלת שטח המגרש על חשבון שטח ציבורי פתוח.

התכנית המוצעת מאפשרת:

- שינוי יעודי קרקע.
- שינוי קווי בניין.

זכויות הבנייה נשארות ללא שינוי בהתאם לתכנית התקפה.

**דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.**

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

מגורים במגרש מס' 169 ברח' שלמה בן יוסף 1,  
שכי רמות, באר-שבע

שם התוכנית

**1.1 שם התוכנית  
(מספר התוכנית)**

יפורסם  
ברשומות

32/162/03/5

מספר התוכנית

2.156 ד'

**1.2 שטח התוכנית**

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

**1.3 מהדורות**

1

מספר מהדורה בשלב

09.04.2014

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

לא רלוונטי

לפי סעיף בחוק

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים

סוג איחוד וחלוקה

לא

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

**1.5 מקום התוכנית**

<b>1.5.1 נתונים כלליים</b>	<b>מרחב תכנון מקומי</b>	באר-שבע
	קואורדינטה X	182,075
	קואורדינטה Y	575,675

**1.5.2 תיאור מקום**  
 שטח התכנית הממוקם ברח' שלמה בן יוסף מס' 1, במגרש מס' 169, באר-שבע.

**1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית**  
**רשות מקומית** באר-שבע  
**התייחסות לתחום הרשות** חלק מתחום הרשות

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית**  
**נפה** באר-שבע  
**יישוב** באר-שבע  
**שכונה** רמות  
**רחוב** שלמה בן יוסף  
**מספר בית** 1

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית				
מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
401006	לא מוסדר	חלק מהגוש	-	-

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים	
מספר גוש	מספר גוש ישן
401006	כתף באר-שבע 6

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות	
מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
1/34/במ/5	169

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**  
 ל"ר

## 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
14/10/1993	4150	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 1/34/במ/5 ממשיכות לחול.	שינוי וכפיפות	1/34/במ/5
4/07/1991	3898	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 1/34/במ/5 ממשיכות לחול.	שינוי כפיפות	34/במ/5

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ו.מחוזית	אדרי ויקטור רבינוביץ	09.04.2014	ל"ר	13	ל"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	ו.מחוזית	אדרי ויקטור רבינוביץ	09.04.2014	1	ל"ר	1:250	מחייב	תשריט התוכנית
	ו.מחוזית	רמי בכרייה	09.04.2014	ל"ר	1	ל"ר	מחייב	טבלת הקצאות

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 / חלקת(ים)
לי"ר	וינמן זאב	003397452	לי"ר	לי"ר	לי"ר	שלמה בן יוסף 1, באר שבע	0773006583	0522503817			

1.8.2 בעלי עניין בקרקע										
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	
בעלים	לי"ר	לי"ר	מנהל מקרקעי ישראל	לי"ר	רח' התקווה 4 קריית הממשלה ת.ד. 233, ב"ש.	08-6264333	לי"ר	08-6264250		
חוכר	לי"ר	003397452	לי"ר	לי"ר	שלמה בן יוסף 1, באר שבע	0773006583	052203817			

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	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	אדריכל	11035367	26019	לי"ר	לי"ר	עבדת 12, באר-שבע	08-6433048	052-2765195	1538-6433048	Victorr.arc@gmail.com
מודד	מודד מוסמך	033918772	1184	לי"ר	לי"ר	גרשון שופמן 1/3 באר-שבע		0503399033	153-777010246	rbk033@walla.com

**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'	עד 100% (כולל) שטחי בניה

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**

הגדלת מגרש מגורים על חשבון שטח ציבורי פתוח ושינוי בקווי הבניין ללא שינוי בשטח המותר לבניה.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- א. שינוי יעוד הקרקע משטח ציבורי פתוח למגורים.
- ב. איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת הבעלים.
- ג. שינויים בקווי הבניין.
- ד. הקטנת זכויות בנייה למטרת שירות בהתאם לקיים בפועל.
- ה. קביעת תכנית קרקע מירבית.
- ו. קביעת הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי.
- ז. קביעת הנחיות לפיתוח המגרש.
- ח. קביעת תנאים להוצאת היתרי בנייה.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם 2.156

הערות	סה"כ מצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
• זכויות בנייה נשארות ללא שינוי עם המרת אחוזים למ"ר.		329	-	329*	מ"ר	מגורים
		1	-	1	מס' יחיד	



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

**3.1 טבלת שטחים**

תאי שטח כפופים			תאי שטח	יעוד
		קו ביוב וזיקת הנאה	169	מגורים א'
		A/169		
		לי"ר	200	דרך מאושרת
		לי"ר	630	ש.צ.פ

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
37	809	מגורים א'	33	730	*מגורים א'	
49	1043	דרך מאושרת	12	248	דרך מוצעת	
14	304	ש.צ.פ	37	794	דרך מאושרת	
100	2156	סה"כ	18	384	ש.צ.פ	
			100	2156	סה"כ	

\* ייעודי קרקע שאינם לפי מבא"ת.

## 4. יעודי קרקע ושימושים

<b>4.1</b>	<b>שם ייעוד: מגורים א'</b>	
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>	
<b>א.</b>	מגורים - תא שטח מס' 169	
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>	
<b>א.</b>	<b>בנין</b> <b>בתא שטח מס' 169 :</b> - בתא שטח הנ"ל תותר הקמת מבנה מגורים בן 2 קומות ומרתף. - קווי בניין יהיו כמסומן בתשריט.	
<b>ב.</b>	<b>מרתף</b> - יותר הקמת מרתף מחוץ לקונטור של הקומה שמעליו. - גובהו לא יעלה על 2.20 מ'.	
<b>ג.</b>	<b>קירות תמך</b> - קירות התמך יבנו מאבן נסורה בכל עיבוד שהוא, ניתן לבנות את קיר התמך מדורג עד 5 מ' ממפלס הקרקע המסוכה.	
<b>ד.</b>	<b>גג</b> הגג יהיה משולב, גג שטוח עם גג רעפים משופע. הגובה יימדד ממפלס הכניסה לבית. ניקוז הגג יהיה לתוך תחום המגרש.	
<b>ה.</b>	<b>מוסך ביתי</b> תותר בניית מוסך ביתי במגרש. גובה המוסך לא יעלה על 2.20 מ', שטחה המרבי לא יעלה על 15 מ"ר. הסככה תבנה מבנייה קשה. חזית המוסך תבנה מחומר הגמר של גדר האבן. קירות הצד יבנו מחומרי הגמר של בית המגורים. ניקוז הגג יהיה לתוך המגרש או לרחוב.	
<b>ו.</b>	<b>בריכה</b> תותר הקמת בריכה בתחומי המגרש. קו בניין עבור לבריכת השחייה ומערכותיה תת-קרקעיות הינו 1.00 מ' מגבולות המגרש.	

<b>4.2</b>	<b>שם ייעוד: דרך מאושרת</b>	
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>	
<b>א.</b>	דרך ציבורית מאושרת תא שטח מס' 200	
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>	
<b>א.</b>	רוחב ותוואי דרכים לפי המסומן בתשריט - תכלית מותרת: שילוב בחפיפה של תנועת כלי רכב, הולכי רגל, סידור חניות, ביצוע עבודות תשתית, תאורה, גינון, ריהוט רחוב.	

<b>4.3</b>	<b>שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח</b>	
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>	
<b>ב.</b>	שטח ציבורי פתוח תא שטח מס' 630	
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>	
<b>ב.</b>	השטחים הציבוריים הפתוחים יהיו מנוצלים לפיתוח גנני. לא תותר בהם כל בניה, פרט לתשתיות עירוניות.	

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

אחורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא (השטח)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר				שטח תא שטח (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
	צידו- שמאלי	צידו- ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת					
											שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
כמסומן בתשריט				1	2	10	27%	1.23	1	56%	454	100	--	25	329	809	169	מגורים א'

\* שטח שירות – כולל ממ"ד וחדר הסקה  
 \*\* זכויות הבנייה נשאר ללא שינוי בהתאם לתקנון התקף שמספרו 5/במ/1-34 - הזכויות הומרו מאחוזים למ"ר.

**6. הוראות נוספות**

**6.1 תנאים למתן היתר בנייה**

א. היתר בניה יוצאו ע"י הועדה המקומית על פי תכנית זו.  
 ב. היתר לתוספת בניה למבנה קיים יותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות ת"י 413.

**6.2 חניה**

החניה תהיה בתחומי המגרש ובהתאם לתקן חניה של עיריית ב"ש התקף בעת אישור תכנית זו.

**6.3 תשתית חשמל**

**הוראות בנינו ופיתוח**

לא יינתן 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 קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.

מאתיל הקיצוני	מציר הקו	קו חשמל מתח נמוך
3.5 מ'	3.00 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 22 ק"ו:
6.00 מ'	5.00 מ'	קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו: (קיים או מוצע)
20.00 מ'	-	קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)
35.00 מ'	-	

אין לבנות בנינים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל - מחוז דרום.

**6.4 הפקעות לצרכי ציבור**

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

**6.5 זיקת הנאה לתשתיות**

לרשות המקומית קיימת הזכות להעביר קווי תשתית בגבולות המגרש כ- 1.5 מ' מצידו הדרום-מזרחי של המגרש, והרשות לטפל בהם בכל עת לפי הצורך.

**7. ביצוע התוכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ל"ר	ל"ר	ל"ר

**7.2 מימוש התוכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו- 3 שנים לאחר אישור התוכנית.

**8. חתימות**

מגיש התוכנית	שם: וינמן זאב	חתימה:	תאריך: 13.4.14
	תאגיד/שם רשות מקומית: ל"ר		מספר תאגיד: ל"ר

עורך התוכנית	שם: אדרי ויקטור רבינוביץ'	חתימה:	תאריך: 23.4.14
	תאגיד: ל"ר	רבינוביץ ויקטור - ת"ד 33 שלמקס - ת"ד 33 052-29-117	מספר תאגיד: ל"ר

בעל עניין בקרקע	שם: וינמן זאב	חתימה:	תאריך: 13.4.14
	תאגיד: ל"ר		מספר תאגיד: ל"ר
בעל עניין בקרקע	שם: ל"ר	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל		מספר תאגיד: ל"ר

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית. בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות. חתימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי לחקנות כל זכות ליוסם התכנית או לכל בעל עניין אחר התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים בנינו, ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת. לפי כל חוזה ועפ"י כל דין למען הסדר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידנו הסכם בנין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או חודאה בקיומם הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו. הסכם כאמור ועפ"י כל דין שכן חתימתנו ניתנת אך ורק מטעם מכת תכנונית.

תאריך: 23.4.14  
אדרי ויקטור רבינוביץ'  
מרחב עסקים  
רשות מקרקעי ישראל

**נספח טבלת הקצאות**

לשכת התכנון המחוזית  
 משרד הפנים-מחוז דרום  
 28.04.2014  
 ברקע

תוכנית מספר: 32/162/03/5 שם התוכנית: מגורים במגרש מס' 169 ברח' שלמה בן יוסף 1, שכ' רמות, באר-שבע עורך הטבלה: רמי בכר  
 תאריך: 17/4/14 חתימה:

בכרייה דמי  
 מהנדס ומועד מוסמך  
 מ. רשיון 1184

מצב מוצע					מצב קיים							
שם החוכר (לפי חוזה מנהל)	שם בעלים (לפי רישום בטאבו)	יעוד קרקע	שטח מגרש בד"מ	מס' מגרש	שם החוכר (לפי חוזה מנהל)	שם בעלים (לפי רישום בטאבו)	יעוד קרקע	שטח מגרש בד"מ	מס' מגרש	מס' תביע	מס' חלקה	מס' גוש
זאב ומלכה וינמן	ממ"י	מגורים אי	0.809	169	זאב ומלכה וינמן	ממ"י	מגורים	0.730	169		[1]	401006
	ממ"י	ש.צ.פ	0.307	630		ממ"י	ש.צ.פ	0.386	630		[1]	בהסדר
			1.116					1.116				

אין לנו התנגדות עירונית לתכנית. כתנאי שוו תחיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות חתימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל עניין אחר התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים בנינו, ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמה כל צעל זכות כשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת. לפי כל חוזה ועפ"י כל דין למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידנו הסכם בנין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או חודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכה הסכם כאמור ועפ"י כל דין שכן חתימתנו ניתנת אך ורק מוקדם מבט תכנונית תאריך: 05.14

אדו"ת תמנו  
 מרחב עסקי דרום  
 רשות מקרקעי ישראל

חוק התכנון והבניה, התשכ"ח - 1965  
 משרד הפנים - מחוז הדרום  
 הועדה המחוזית החליטה ביום: 05.14  
 לאשר את התכנית  
 התנית לא נכבעה טענה אישור השר  
 התכנית נקבעה טענה אישור השר  
 תאריך: 17/4/14  
 יו"ר הוועדה המחוזית