

6008422

### חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 14/215/03/5

מגורים במגרש מס' 231  
רח' שמעון אבידן 2,  
שכ' רמות ד', באר שבע

לשכת התכנון המחוזית  
משרד הפנים-מחוז דרום  
17.03.2014  
**נתקבל**

מחוז דרום

מרחב תכנון מקומי באר שבע

סוג התכנית תכנית מפורטת

### אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז הדרום הוועדה המחוזית לחליטה ביום: <u>18/5/14</u> 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>תאריך: <u>18/5/14</u> יו"ר הוועדה המחוזית</p>	
---	--

--	--

--	--

**דברי הסבר לתכנית 14/215/03/5**

תכנית זו כוללת מגרש מס' 231 המיועד לאזור מגורים א' (חד משפחתי בודד) ונמצא ברח' שמעון אבידן 2, שכי רמות ד', באר שבע.

התכנית המוצעת מאפשרת למגרש הנ"ל שינויים הבאים:

- הגדלת זכויות בניה למטרה עיקרית ושרות.
- שינוי קווי בניין בהתאם לבניה קיימת ומתוכננת.
- קביעת קווי בניין עבור מצללות.
- הקמת מחסן נפרד מהבית.
- הגדלת תכסית.

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

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

מגורים במגרש 231, רח' שמעון אבידן 2, שכי רמות ד', באר שבע	שם התוכנית	1.1 שם התכנית
14/215/03/5	מספר התוכנית	
0.720 ד'		1.2 שטח התכנית
מילוי תנאים למתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות
1	מספר מהדורה	
20.02.2014	תאריך עדכון	
תכנית מפורטת	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות	
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי	

**1.5 מקום התכנית**

באר-שבע 181895 574905	מרחב תכנון מקומי קואורדינאטות X קואורדינאטות Y	1.5.1 נתונים כלליים
שטח התכנית נמצא בשכי רמות ד', רח' שמעון אבידן 2, 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	
שמעון אבידן	רחוב	
2	מספר בית	

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38063	לא מוסדר	חלק מהגוש	-	-

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
38063	לא רלוונטי

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

מספר תכנית	מספר מגרש
2093/מק/5	231

**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
185/במ/5	שינוי	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 185/במ/5 ממשיכות לחול.	י.פ. 4505	20.03.1997
2093/מק/5	שינוי	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 2093/מק/5 ממשיכות לחול.	י.פ. 5052	7/2/2002
2339/מק/5	כפיפות	יחס זה מבטא מצב בו על תכנית זו ימשיכו לחול כל הוראות מתכנית קודמת החלה על תחום התכנית. התכנית כפופה לתכנית מס' 2339/מק/5.	י.פ. 5468	12/12/2005

## 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	20.02.2014		13		מחייב	הוראות התכנית
	הוועדה המחוזית	ליפובצקי נטליה	20.02.2014	1		1:250	מחייב	תשריטת התכנית

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	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/חלקה
	שטרית אברהם	69763209			רח' הרב שמעון אבידן 2, שכי רמות, ב"ש		0577728912			לי"ר

**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			ממי		רח' התקווה 4, קריית הממשלה, ב"ש	08-6264333		08-6264250	
חוכרים	שטרית אברהם	69763209			רח' הרב שמעון אבידן 2, שכי רמות, ב"ש		0577728912		

**1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
אדריכל	ליפובצקי נטליה	312988298	104717			שד' רגר 28, בנין רסקו חד' 35, ב"ש	08-6235163	054-4474557	08-6235163	n_liparch@012.net.il
מודד מוסמך	אזוט ארמונד	67728584	406	א.א.ג. אזוט בע"מ		מרכז הנגב 19, ב"ש	08-6499959		08-6497574	azutar@netvision.net.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'	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**

הגדלת זכויות הבניה ושינוי קווי בניין במגרש (בתא שטח) מס' 231 המיועד לאזור מגורים א' בשכ' רמות ד', באר שבע.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- 2.2.1 הגדלת זכויות בניה למטרה עיקרית מ- 250 מ"ר (41%) ל- 400 מ"ר (65%).
- 2.2.2 הגדלת זכויות בנייה למטרת שרות מ- 37 מ"ר ל- 38 מ"ר.
- 2.2.3 קביעת הנחיות ומגבלות בנייה עבור מחסן נפרד מהבית.
- 2.2.4 הגדלת תכסית מ- 39% ל- 50%.
- 2.2.5 שינוי קווי בניין.
- 2.2.6 קביעת קווי בניין למצללות.
- 2.2.7 קביעת הוראות לעיצוב אדריכלי.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם		0.720 ד'			
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית	
				מפורט	מתארי
מגורים א'	מ"ר	250	150+	400	
	מס' יח"ד	1	ללא שינוי	1	

**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' 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	231	מגורים אי
		לא רלוונטי	100	דרך

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפור בטבלה זו - יגבר הת ריט על ההוראות בטבלה זו.

**3.2 טבלת שטחים**

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
85	613	מגורים אי		85	613	אזור מגורים אי (*)
15	107	דרך		15	107	דרך
100	720	סה"כ		100	720	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>	
<b>א.</b>	<b>הוראות בינוי</b>	<p>לבית קיים חד משפחתי בודד</p> <p>1. תותר הוספת בנייה בקומת קרקע ובקומה א' בתוך קווי הבניין מחומרים קשיחים ועמידים לאורך זמן והתואמים את התקנים הישראליים.</p> <p>2. קיימות קורות בטון בחזית קדמית של הבית המהוות חלק בלתי נפרד מקונסטרוקציה ועיצוב אדריכלי של המבנה. לא תותר כל בניה בתחום קווי הבניין שניתנו עבורן.</p> <p>3. תותר הקמת מצללות הבנויות מחומרים קלים כגון מתכת, עץ, פלסטיק וכו' בחזיתות צדדיות וקדמית של הבית בגודל שלא יחרוג מהמותר בתקנות של חוק התכנון והבנייה. קווי בניין עבורן מסומנים בתשריט. לא תותר כל בניה בתחום קווי הבניין שניתנו עבור המצללות.</p> <p>4. תותר 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.</p> <p>5. תותר בניית סככה מעל החניה בגודל עד 30 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.</p>
<b>ב.</b>	<b>עיצוב אדריכלי</b>	<p>1. חומרי גמר של תוספות בניה יהיו בהתאם לבית הקיים.</p> <p>2. כל ההוראות לגבי צורה וחיפוי גגות, ועיצוב גדרות הפנויות לרחוב נשראות בהתאם לתוכנית מס' 5/מק/2339.</p>

<b>4.2</b>	<b>דרך משולבת</b>	
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>	
	תנועת כלי רכב, מדרכות להולכי רגל, נטיעות, העברת תשתיות.	
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>	
	תואי ורוחב הדרך לפי המסומן בתשריט.	

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

קווי בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכסית (%) משטח תא (השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
											סה"כ שטחי בניה	מתחת למפלס הכניסה הקובעת		מעל מפלס הכניסה הקובעת				
צידו-שמאלי	צידו-ימני	אחורי	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת					שרות		עיקרי	שרות	עיקרי				
כמסומן בתשריט				1	2	10.5	לא רלוונטי	1	50	83.19	510	60 <sup>(2)</sup>	-	38 <sup>(1)</sup>	400	613	231	מגורים אי

<sup>(1)</sup> שטח שרות מעל המפלס הכניסה הקובעת כולל: מחסן (8.0 מ"ר), סככת חניה (30 מ"ר).  
<sup>(2)</sup> שטח שרות מתחת למפלס הכניסה הקובעת כולל: ממ"ד 12 מ"ר (9 מ"ר נטו) ומרתף המיועד לאחסנה.

**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 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 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**

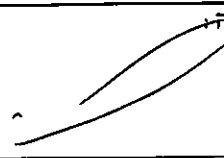
**7.1 שלבי ביצוע**

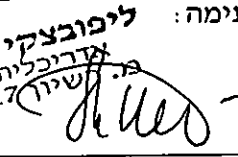
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי


**7.2 מימוש התכנית**

תכנית זו תבוצע תוך 7 שנים מיום אישורה.

**8. חתימות**

תאריך: 6/3/14	חתימה: 	שם: שטרית אברהם	מגיש התכנית
מספר זהות: 69763209	תאגיד/שם רשות מקומית:		

תאריך: 23.02.14	חתימה: ליבובצקי נטליה אדריכלית מ.ש.ש. 104717 	שם: ליבובצקי נטליה	עורך התכנית
מספר זהות: 312988298	תאגיד:		

תאריך:	חתימה:	שם: מנהל מקרקעי ישראל	בעלים	בעלי עניין בקרקע
מספר תאגיד:	תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל			
תאריך: 6/3/14	חתימה: 	שם: שטרית אברהם	חוכר	
מספר זהות: 69763209	תאגיד:			