

### חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

לשכת התכנון המחוזית  
 משרד הפנים-מחוז זרם  
 19.08.2014  
 מתקבל

**הוראות התוכנית**

תוכנית מס' 156/108/03/5

מגורים במגרש 327 ברחוב הנדיב 3/2, שכונה ג'-באר שבע

מחוז: הדרום  
 מרחב תכנון מקומי: באר שבע  
 סוג תוכנית: מפורטת

#### אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965          משרד הפנים - מחוז הדרום          הוועדה המחוזית החליטה ביום:  <u>30/6/14</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><u>7/10/14</u></p> <p>יורד הוועדה המחוזית      תאריך</p>	
---	--

--	--

--	--

## דברי הסבר לתוכנית

תכנית זו מטפלת בדירה מס' 2 בבית מגורים המיועד למגורים א', בין 2 קומות ו-4 יח' דיור, רחוב הנדיב 3 שכונה ג'- באר שבע.  
התכנית משנה קווי בניין צדדיים.  
התוכנית משנה את קו בניין אחורי בהתאם לתוספת הקיימת.  
התוכנית מגדילה את השטח העיקרי.  
התוכנית מגדילה את תכסית המבנה.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

<b>1. זיהוי וסיווג התוכנית</b>
--------------------------------

מגורים במגרש 327 ברחוב הנדיב 3 דירה 2  
בשכונה ג' באר שבע

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית  
ומספר התוכנית

יפורסם  
ברשומות

156/108/03/5

מספר התוכנית

0.606 דונם

1.2 שטח התוכנית

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

0

מספר מהדורה:

09.07.14

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

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או  
הרשאות.

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד  
וחלוקה

לא

האם כוללת הוראות  
לעניין תכנון תלת ממדי

**1.5 מקום התוכנית**

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי באר שבע
- קואורדינטה X 181920  
קואורדינטה Y 573655
- 1.5.2 תיאור מקום שטח התכנית נמצא ברחוב הנדיב 3 בשכונה ג' באר שבע
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית באר שבע  
התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית נפה יישוב שכונה רחוב מספר בית באר שבע ג' הנדיב 3
- יפורסם ברשומות

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38076	מוסדר	חלק מהגוש	67	55

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
38076	לי"ר

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
9/108/03/5	327

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

לי"ר
------

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

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
15/1/1970	1593	השינויים המפורטים בתכנית זו בלבד. כל יתר הוראות תכנית התקפה ממשיכות לחול.	שינוי	9/108/03/5
26/01/2011	6193	השינויים המפורטים בתכנית זו בלבד. כל יתר הוראות תכנית התקפה ממשיכות לחול.	כפיפה	155/102/02/5

**1.7 מסמכי התוכנית**

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	וועדה מחוזית	דוד כהן	25.11.13		14	ל"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	וועדה מחוזית	דוד כהן	25.11.13	1		1:250	מחייב	תשריטת התוכנית

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 רשון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (*)
	גינדי סורוקין	317407757				רחוב הנדיב 3 באר שבע	6285012	050-7710420			

1.8.3 בעלי עניין בקרקע											
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל		
בעלים	רשות מקרקעי ישראל				ת.ד. 223 באר שבע	08-6624220		08-6624221			
חוכר	גינדי סורוקין	317407757			רחוב הנדיב 3/2 באר שבע	08-6285012	050-7710420				

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו											
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	
עורך ראשי	אדריכל	309350882	69926			ח. אבן שפרוט 5 באר שבע		054-6370033		Ba.racheli7@gmail.com	
מודד	מודד מוסמך	033918772	1184			רח' שי עגנון 2/16 באר שבע		054-5237655		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
לי"ר	לי"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**

הגדלת זכויות בניה למבנה מגורים במגרש 327 ברחוב הנדיב 3/2 שכונה ג' - באר שבע.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- הגדלת זכויות בניה למטרה עיקרית מ- 15% ל- 20.5% לדירה מס' 2 בלבד, שאר הדירות ללא שינוי.
- שינוי בקווי בניין בהתאם לבניה קיימת.
- הגדלת תכסית קרקע.
- מיקום הממ"ד יהיה רק בחזית האחורית בתוך גבולות קווי הבניין המאושרים.
- קביעת הוראות לעיצוב אדריכלי.
- הוספת שטח שירות: 32.0 מ"ר מחסן ו-48.0 מ"ר ממ"ד סה"כ לכל הדירות.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.606 דונם
-------------------------	------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
עבור דירה מס' 2		324	27	297	מ"ר	אזור מגורים א'
		4	ללא שינוי	4	מס' יחיד	



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

#### 3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים			תאי שטח	יעוד
		לי"ר	2	מגורים א'
		לי"ר	81	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

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
81.6	495	מגורים א'		81.6	495	* אזור מגורים ב'
18.4	111	דרך מאושרת		18.4	111	דרך חדשה והרחבת דרך קיימת
100	606	סה"כ		100	606	סה"כ

\* ייעוד שאינו לפי מבא"ת

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

<b>4.1</b>	<b>שם ייעוד: מגורים א'</b>	
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>	
<b>.א</b>	מגורים א'	
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>	
<b>.א</b>	הוראות בינוי	תא שטח מס' 327 עבור דירה מס' 2 א. תותר תוספת בנייה בגודל של 27.0 מ"ר בחזית הקדמית והאחורית בקומת קרקע למטרה עיקרית, בהתאם לבנייה הקיימת. ב. שינוי קווי בניין כמסומן בתשריט, בהתאם לבנייה הקיימת. ג. הגדלת תכסית קרקע. ד. קביעת הוראות לעיצוב אדריכלי.
<b>.ב</b>	עיצוב אדריכלי	א. גימור התוספות יהיה בהתאם לבתים הקיימים בשכונה, ומחומרים עמידים.

<b>4.2</b>	<b>שם ייעוד: דרך מאושרת</b>	
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>	
<b>.א</b>	דרך ציבורית	

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

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/ אחוזים				סה"כ שטחי בניה	אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד משטח תא השטח)	תכסית (%)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			
			מפלס לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי	שרות						מעל מפלס לכניסה הקובעת	לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	צידי-ימני
מגורים א'	327	495	324	32.0 מ"ר - מחסן, 48.0 מ"ר - מנייד נטר.	-	404	81.62	4	לייר	51.62	6.40	2	0	0	0	0	כהתאם למסומן בתשריט

$101.25 = 74.25 + 27.0$  עבור דירה מס' 2 +  $3 \times 74.25$  דירות  
 8.0 מ"ר מחסן לכל דירה ו-12.0 מ"ר מנייד לכל דירה.

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

1. היתרי בנייה יינתנו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.
2. היתר לתוספות הבנייה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.
3. היתר לשינוי ייעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.

**6.2 היטל השבחה**

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

**6.3 חנייה**

החניה תהייה בהתאם לתקן החניה של תכנית המיתאר באר שבע.

**6.4 הנחיות כלליות לתשתית****א. תשתיות הנדסיות**

ביוב ניקוז ואספקת מים 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. מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל – 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.

**ג. חשמל**

לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי 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 ע"פ אישור פיקוד העורף למתן פטור.

**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.

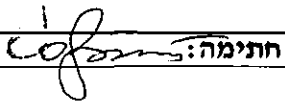
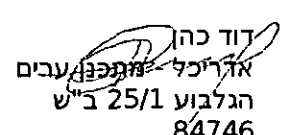
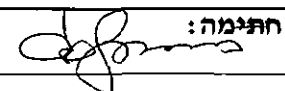
**7. ביצוע התוכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
ל"ר	ל"ר	ל"ר

**7.2 מימוש התוכנית**

תכנית זו תבוצע תוך 7 שנים מיום אישורה.

**8. חתימות**

<b>תאריך:</b> 22.07.14	<b>חתימה:</b> 	<b>גינדי סורוקין</b>	<b>מגיש התוכנית</b>
<b>מספר תאגיד:</b>		<b>תאגיד/שם רשות מקומית:</b>	
<b>תאריך:</b>	<b>חתימה:</b>  דוד כהן אדריכל-מתכנן ערים הגלבוע 25/1 ב"ש 84746	<b>שם: דוד כהן</b>	<b>עורך התוכנית</b>
<b>מספר תאגיד:</b>		<b>תאגיד:</b>	
<b>תאריך:</b>	<b>חתימה:</b>	<b>שם: מנהל מקרקעי ישראל</b>	<b>יזם בפועל</b>
<b>מספר תאגיד:</b>		<b>תאגיד:</b>	
<b>תאריך:</b> 22.07.14	<b>חתימה:</b> 	<b>שם: גינדי סורוקין</b>	<b>בעל עניין בקרקע</b>
<b>מספר תאגיד:</b>		<b>תאגיד:</b>	