

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 625-0207837

גבעות בר- שינוי קווי בנין במגרשים: 206-209,248-253,235,246

הועדה המקומית  
לתכנון ובניה בני שמעון  
29.05.2014  
**התקבל**

מחוז דרום  
מרחב תכנון מקומי בני שמעון  
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

ועדה מקומית בני שמעון  
אישור תכנית מס' 625-0207837  
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית  
בישיבה מס' 214005 ביום 16.14

הממונה על המחוז  
יו"ר הועדה המקומית  
לתכנון ובניה  
בני שמעון

הודעה על אישור תכנית מס' 625-0207837  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6845  
מיום 24.7.14 עמוד 7103

## דברי הסבר לתכנית

התכנית עוסקת בשינוי קווי בניין למגרשים הקטנים מ-430 מ"ר על מנת לאפשר גמישות תכנונית ומתן בחירה בין שתי חלופות התכנון לשינוי קו בניין צדדי 0.0 עם קיר משותף לפי סעיף 62א(א) 4 לחוק:  
א. שינוי קו בניין מ-0.0 ל-3.0 מ' צדדי.  
ב. השארת קו בניין 0.0 ללא שינוי מהתכנית התקפה כאשר אורך החפיפה המינימאלית בין שני המבנים יהיה 3.0 מ', בנוסף למעט קטע החפיפה, מרחק מינימאלי מקו בניין 0.0 יהיה 2.0 מ'.  
- זכויות הבניה נותרות ללא שינויים לפי תכנית מפורטת 75/305/02/7.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	גבעות בר- שינוי קווי בנין במגרשים: 206-209,248-253,235,246
		מספר התכנית	625-0207837
1.2	שטח התכנית		6.384 דונם
1.3	מהדורות	שלב	מילוי תנאים להפקדה
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
		לפי סעיף בחוק	462 א (א) סעיף קטן 4
		היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
		סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
		האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא

## 1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי בני שמעון

177250 קואורדינאטה X

585000 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שטח התכנית ממוקם ביישוב גבעות בר שבמועצה אזורית בני שמעון.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

בני שמעון - חלק מתחום הרשות

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
גבעות בר			

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100227/2	מוסדר	חלק		4

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
75 / 305 / 02 / 7	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר	5950	3720	12/05/2009

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
		הוראות תכנית 7 / 02 / 305 / 75 ממשיכות לחול.			

## 1.7 נספחים ומסמכים נלווים

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				ויקטור רבינוביץ				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:1250	1		ויקטור רבינוביץ			תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1:1250	1	18/05/2014	ויקטור רבינוביץ		18/05/2014		לא

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**

**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית, מועצה אזורית		בני שמעון		(1)		08-6257917	08-6257909	frida@bns.org.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מועצה אזורית בני שמעון, ד.נ. הנגב 8532400.

**1.8.2 יזם**

שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית, מועצה אזורית		בני שמעון		(1)		08-6257917	08-6257909	frida@bns.org.il

(1) כתובת: מועצה אזורית בני שמעון, ד.נ. הנגב 8532400.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה	4	08-6264333	08-6264250	

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	ויקטור רבינוביץ	26019		באר שבע	עבדת	12	08-6433048		victor.arc@gmail.com
	מודד	לאוניד צירניאק	826		באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-6286074	08-6236255	ns_mega@bezeqint.net





## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

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

שינוי קווי בניין בצמדי מגרשים מגרשים 206 ו-207, 208 ו-209, 246 ו-235, 248 ו-249, 250 ו-251, 1252-253 בגבעות בר.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- מתן בחירה בין שתי חלופות התכנון לשינוי קו בניין צדדי 0.00 עם קיר משותף לפי סעיף 62א(א) 4 לחוק:
  - א. שינוי קו בניין מ-0.0 ל-3.0 מ' צדדי.
  - ב. השארת קו בניין 0.0 ללא שינוי מהתכנית התקפה כאשר אורך החפיפה המינימאלית בין שני המבנים יהיה 3.0 מ', בנוסף למעט קטע החפיפה, מרחק מינימאלי מקו הבניין 0.0 יהיה 2.00 מ'.

- זכויות הבניה נותרות ללא שינויים לפי תכנית מפורטת מס' 75/305/02/7.

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 6.384

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
יח' דיור אחת לכל מגרש	12			12	יח"ד	מגורים (יח"ד)
השטח באחוזים לפי תכנית מאושרת 75/305/02/7	50			50	מ"ר	מגורים (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

\* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך משולבת	103 - 100
מגורים א'	253 - 248 , 246 , 235 , 209 - 206

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
27.26	1,740	דרך משולבת
72.74	4,644	מגורים א'
100	6,384	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
27.26	1,739.99	דרך משולבת
72.74	4,643.56	מגורים א'
100	6,383.54	סה"כ

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים א'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	מגורים בהתאם לתכנית תקפה 75/305/02/7.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>קווי בנין</b>
	מתן בחירה בין שתי חלופות התכנון לשינוי קו בנין צדדי 0.0 עם קיר משותף: 1. שינוי קו בנין מ-0.0 ל-3.0 מ' צדדי. 2. השארת קו בנין 0.0 ללא שינוי מהתכנית התקפה כאשר אורך החפיפה המינימאלית בין שני המבנים יהיה 3.0 מ', בנוסף למעט קטע החפיפה, מרחק מינימאלי מקו הבניין 0.0 יהיה 2.0 מ'.  - תוגש תכנית בינוי לשני מגרשים צמודים בעלי קיר משותף טרם הגשת בקשה להיתר אשר תאושר ע"י מהנדס הועדה. - האפשרות התכנונית לגבי קו הבניין בכל זוג מגרשים צמודים תיקבע ע"י מגישי הבקשה הראשונה להיתר. - זכויות הבניה נותרות ללא שינויים לפי תכנית מפורטת מס' 75/305/02/7.
<b>4.2</b>	<b>דרך משולבת</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	דרך ציבורית בהתאם לתכנית תקפה 75/305/02/7.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>דרכים</b>
	תוואי ורוחב הדרכים לפי תשריט תכנית מאושרת 75/305/02/7.

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

קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות							
(2)	(2)	(2)	(2)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	348	206 - 209, 248 - 253, 235, 246	מגורים א'

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) הזכויות נותרות לפי תכנית מסי 75/305/02/7..

(2) לפי התשריט והוראות התכנית..

<b>6. הוראות נוספות</b>	
<b>6.1 חניה</b>	
	החניה תהיה בתחומי המגרש ובהתאם לתקן חניה של מ.א בני שמעון התקף בעת אישור תכנית זו בהתאם לתכנית תקפה 75/305/02/7.
<b>6.2 חלוקה ו/ או רישום</b>	
	חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.
<b>6.3 חשמל</b>	
	<p>הוראות בינוי ופיתוח</p> <p>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.</p> <p>מציר הקו מהתיל הקיצוני</p> <p>קו חשמל מתח נמוך 3.00 מ' 3.5 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 22 ק"ו: 5.00 מ' 6.00 מ'</p> <p>קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו:</p> <p>(קיים או מוצע) - 20.00 מ'</p> <p>קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו</p> <p>(קיים או מוצע) - 35.00 מ'</p> <p>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.</p>
<b>6.4 תנאים למתן היתרי בניה</b>	
	<p>א. היתר בניה יוצאו ע"י הועדה המקומית על פי תכנית זו ובהתאם לתכנית תקפה 75/305/02/7.</p> <p>ב. היתר לתוספת בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p>
<b>6.5 הפקעות לצרכי ציבור</b>	
	<p>מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965, יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור - יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.</p>
<b>7. ביצוע התכנית</b>	
<b>7.1 שלבי ביצוע</b>	
<b>7.2 מימוש התכנית</b>	
	זמן משוער לביצוע תכנית זו, 5 שנים מיום אישורה.



**8. חתימות**

מגיש התכנית	שם:	מועצה אזורית	סוג:	רשות מקומית	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	בני שמעון 625	חתימה:		
יזם	שם:	מועצה אזורית	סוג:	רשות מקומית	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	בני שמעון 625	חתימה:		
בעל עניין בקרקע	שם:		סוג:	בבעלות מדינה	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	רשות מקרקעי ישראל 500101761	חתימה:		
עורך התכנית	שם:	ויקטור רבינוביץ	סוג:	עורך ראשי	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:		

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תחיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסכמות. חתימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי לחקות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל עניין אחר התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים כגינו, ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח 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 בגין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או הודאה 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 מכח הסכם כאמור ועפ"י כל דין שכן חתימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית.

תאריך: 5/14

אדריכל  
מרחב עסקי דרום  
רשות מקרקעי ישראל