

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 605-0220764

מגורים במגרש מס' 220B רח' זק"ש נלי 16 שכונה רמות באר שבע

מחוז דרום  
מרחב תכנון מקומי באר שבע  
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

605-0220764  
09 09 15 2015  
טל אל-על  
סגן ומייסד ראש העיר  
עיריית באר-שבע

## דברי הסבר לתכנית

תכנית זו כוללת מגרש מס' 220B המיועד לאזור מגורים אי ונמצא ברח' זק"ש נלי 16, שכונה רמות, ב"ש. במגרש קיים בית מגורים חד-משפחתי עם קיר משותף בעל תוספת סטנדרטית לפי תכניות 7/6/5. התכנית המוצעת מאפשרת במגרש מס' 220B שינויים הבאים:  
-הגדלת שטחים עיקריים ושטח שרות.  
-שינוי בינוי סטנדרטי.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	מגורים במגרש מס' 220B רח' זק"ש נלי 16 שכונה רמות באר שבע
		מספר התכנית	605-0220764
1.2	שטח התכנית		0.672 דונם
1.3	מהדורות	שלב	מילוי תנאים להפקדה
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	לא
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
		לפי סעיף בחוק	62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 9, 62 א (א) (1) (א) (1)
		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 באר שבע

181650 קואורדינאטה X

575600 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

באר שבע - חלק מתחום הרשות

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	16	זק"ש נלי	באר שבע

שכונה רמות

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38160	מוסדר	חלק	141	191

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**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
31/12/1991	1325	3958	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5/במ/1/6 ממשיכות לחול.	שינוי	1/5/במ/6
21/08/1994	4732	4241	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5/במ/7/6 ממשיכות לחול.	שינוי	7/5/במ/6

**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן				רינה ויגדר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע גליון 1:			רינה ויגדר			1: 250	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא		13/07/2014		רינה ויגדר	13/07/2014		1: 250	מנחה	בינוי
לא	גליון 1:	14/01/2015		רינה ויגדר	14/01/2015		1: 250	רקע	מצב מאושר

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	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	דורון חטב			באר שבע	זק"ש נלי	16	052-9469448		rinavig@gmail.com

**1.8.2 יזם**

**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	
חוכר	דורון חטב			באר שבע	זק"ש נלי	16	052-9469448		rinavig@gmail.com

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסאי אדרכלות	עורך ראשי	רינה ויגדר	45575		באר שבע	סרלין יוסף	32	050-7218283		rinavig@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	רמי בכרייה	1184		באר שבע	שופמן גרשון	1	050-3399033		rbk033@walla.com

## 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 זכויות בניה עד 100% שטח בניה (כולל)

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

תוספת זכויות בניה בתא שטח 220B, ברחי זק"ש נלי 16, שכונה רמות, ב"ש.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- הגדלת סה"כ זכויות בנייה מ- 151 מ"ר ל- 203 מ"ר לפי סעיף 62א (א) (1) (א) (1).
- שטח עיקרי: מ- 130 מ"ר ל- 160 מ"ר.
- שטחי שרות: מ- 21 מ"ר ל- 43 מ"ר - עבור: סככת רכב 15 מ"ר, מחסן 8 מ"ר, ממ"ד 15 מ"ר וגגון כירוי כניסה 5 מ"ר.
- שינוי הבינוי הסטנדרטי לפי סעיף 62א (א) (5).
- שינוי תכסית מרבית ל- 40% לפי סעיף 62א (א) (9).



### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		0.672	
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)
			סה"כ מוצע בתוכנית
הערות	מפורט	מתארי	למצב המאושר *
מגורים (יח"ד)	יח"ד	1	1
מגורים (מ"ר)	מ"ר	130	+30
		160	

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 תכנית מאושרות.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	100
מגורים א'	220B

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'	410	60.92
דרך מאושרת	263	39.08
סה"כ	673	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	262.89	39.09
מגורים א'	409.58	60.91
סה"כ	672.47	100

#### 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים. תא שטח 220B הכל בהתאם לתכנית 7/6/במ/5
4.1.2	הוראות
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>לבית קיים חד-משפחתי עם קיר משותף תותר:</p> <p>הכל בהתאם לתכנית 7/6/במ/5</p> <p>1. בניית ממ"ד עפ"י הוראות הג"א .</p> <p>2. תוספת בנייה בקומת קרקע ובקומה א' בחלל הגג.</p> <p>3. ניתן לבנות מחסן בשטח עד 8 מ"ר בקווי הבנין צדדי ואחורי 0.0 מ' עם קיר אטום לכוון השכן. המחסן יהיה בנוי מחומרי גמר של המבנה העיקרי או עשוי מחומרים קלים (מחסון קנוי) . גובה המחסן לא יעלה על 2.20 מ' פנימי ו-2.50 מ' חיצוני. ניקוז הגג יהיה לכיוון המגרש.</p> <p>4. ניתן לבנות חניה מקורה בשטח של עד 15 מ"ר, על הגבול המשותף עם מגרש שכן. החניה תהיה מקורה בקירוי קל, ללא קירות. ניקוז גג החניה יהיה לתוך תחומי המגרש. אפשר בניית שער כניסה לחנייה. השער לא ייפתח לכיוון המדרכה.</p> <p>5. מיקומן של כל התוספת ראה נספח בינוי.</p>
ב	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>חומר גמר - טיח או כל חומר עמיד (חיפוי אבן וכו'.....) או שילוב ביניהם.</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	דרך ציבורית הכל בהתאם לתכנית 7/6/במ/5
4.2.2	הוראות
א	<p><b>זרכים</b></p> <p>רוחב ותחום הדרך כמסומן בתשריט</p>

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

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
קזימי	מעל הכניסה הקובעת	צידו- ימני צידו- שמאלי	אחורי	קזימי	שטחי בניה סה"כ	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי	220B	מגורים אי
(2)	2	(2)	1	40	203	(1) 43	160	410				

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) סככת רכב 15 מ"ר, מחסן 8 מ"ר, ממ"ד 15 מ"ר וגגון כירוי כניסה 5 מ"ר.
- (2) כמסומן בתשרית.

<b>6. הוראות נוספות</b>	
<b>6.1</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
<p>א. היתרי בניה ינתנו על ידי הועדה המקומית על פי תכנית זו ולאחר אישור ועל פי תכנית 5/במ/716.</p> <p>ב. תנאי להיתר בניה יהיה הריסת המבנה הקיים המסומן בתשריט להריסה.</p> <p>ג. היתר לתוספת בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות ת"י 413.</p>	
<b>6.2</b>	<b>חניה</b>
<p>החנייה תהיה בתחום המגרש על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.</p>	
<b>6.3</b>	<b>חשמל</b>
<p>לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו לקוי חשמל עיליים. בקרת קווי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי משוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה: קו חשמל מתח נמוך יהיה במרחק 3 מ' מתיל חיזוני ו-3.5 מ' מציר הקו. קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו יהיה במרחק 5 מ' מתיל חיזוני ובמרחק 6 מ' מציר הקו. קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע) יהיה במרחק 20 מ' מציר הקו. קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע) יהיה במרחק 35 מ' מציר הקו. אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מ' מכלבים אלה. אין לחפור מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת חשמל.</p>	
<b>6.4</b>	<b>פיקוד העורף</b>
<p>תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיוגון בתחום המגרש.</p>	
<b>6.5</b>	<b>תשתיות</b>
<p>ביוב, ניקוז ואספקת מים, 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, בתיאום עם הרשויות המוסמכות.</p>	
<b>6.6</b>	<b>היטל השבחה</b>
<p>הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספות השלישית לחוק.</p>	
<b>6.7</b>	<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>
<p>מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור על פי סעיף 188(ב) לחוק הבניה, 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.</p>	
<b>7. ביצוע התכנית</b>	
<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
<p> </p>	
<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
<p> </p>	



**8. חתימות**

<b>שם:</b> מגיש התכנית דורון חטב שם ומספר תאגיד:	<b>סוג:</b> בבעלות מדינה	<b>שם:</b> בעל עניין בקרקע
<b>תאריך:</b> 7/10/15 חתימה:	<b>תאריך:</b> חתימה:	<b>שם ומספר תאגיד:</b> רשות מקרקעי ישראל 500101761
<b>שם:</b> בעל עניין בקרקע	<b>סוג:</b> חוכר	<b>שם:</b> בעל עניין בקרקע
<b>שם ומספר תאגיד:</b> רשות מקרקעי ישראל 500101761	<b>תאריך:</b> חתימה:	<b>תאריך:</b> 7/10/15 חתימה:
<b>שם:</b> עורך ראי	<b>סוג:</b> עורך ראשי	<b>שם:</b> עורך
<b>שם ומספר תאגיד:</b>	<b>תאריך:</b> חתימה:	<b>תאריך:</b> חתימה: