

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

6058923

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 605-0254730

מגורים במגרש מס' 434A רח' לב דוידוביץ' 18 שכונה רמות באר שבע

דרום

מחוז

מרחב תכנון מקומי באר שבע

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים

605-0254730

25.11.15 20155013

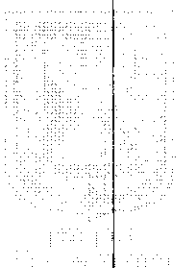
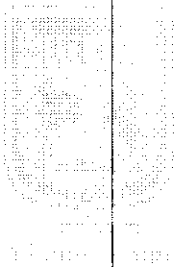
טל אל-על  
סגן ומ"מ ראש העיר  
עיריית באר-שבע

## דברי הסבר לתכנית

תוכנית זו כוללת מגרש 434A המיועד לאזור מגורים א' ונמצא ברחוב לב דוידוביץ' 18 שכונה רמות באר שבע. במגרש קיים בית מגורים חד-משפחתי עם קיר משותף לפי תכניות 5/במ/1 ו-5/במ/6.

התכנית המוצעת מאפשרת במגרש מס' 434A שינויים הבאים:

- בניית מ"ד.
- הגדלת זכויות בנייה למטרה עיקרית ושרות.
- הגדלת תכסית קרקע מירבית.
- שינוי בינוי סטנדרטי.
- תוספת בנייה בשתי קומות בחזית הקדמית תהווה תוספת סטנדרטית לבית השכן עם קיר משותף במידה ויוגש שינוי תכנית מפורטת



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

1.1 שם התכנית שם התכנית ומספר התכנית  
 מגורים במגרש מס' 434A רח' לב דוידוביץ' 18 שכונה רמות באר שבע

מספר התכנית 605-0254730

1.2 שטח התכנית 0.279 דונם

1.3 מהדורות שלב מילוי תנאים למתן תוקף

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

181125 קואורדינאטה X

575725 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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
באר שבע	דוידוביץ לב	18	

שכונה רמות

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38157	מוסדר	חלק	124	166

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

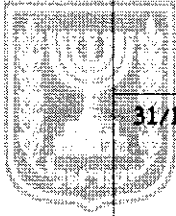
לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

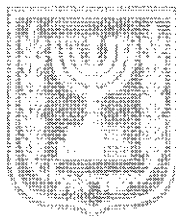
מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
1 / 5 במ / 6 / 1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5 / 6 במ / 1 ממשיכות לחול.	3958	1325	31/12/1991
6 / 6 במ / 5 / 6	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5 / 6 במ / 6 ממשיכות לחול.	4237	4589	04/08/1994



משרד התכנון והבנייה  
מחלקת תכנון



משרד התכנון והבנייה  
מחלקת תכנון



משרד התכנון והבנייה  
מחלקת תכנון

**1.7 מסמכי התכנית**

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				רינה ויגדר				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250			רינה ויגדר			תשריט מצב מוצע גליון I:	לא
אדריכלות	רקע	1: 1		22/10/2014	רינה ויגדר		01/03/2015	צילום מהשטח	לא
אדריכלות	רקע	1: 1		22/10/2014	רינה ויגדר		01/03/2015	צילום מהשטח	לא
אדריכלות	רקע	1: 1		22/10/2014	רינה ויגדר		01/03/2015	צילום מהשטח	לא
אדריכלות	רקע	1: 1		22/10/2014	רינה ויגדר		01/03/2015	צילום מהשטח	לא
בינוי	מנחה	1: 250		31/05/2015	רינה ויגדר		31/05/2015		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		01/03/2015	רינה ויגדר		02/03/2015		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	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	אלי קרעי			באר שבע	דוידוביץ' לב	18	054-5709697		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
בעלים			רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה	4	08-6264219	08-6264221	
חוכר	אלי קרעי			באר שבע	דוידוביץ' לב	18	054-5709697		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	עורך ראשי	רינה ויגדר	45575		באר שבע	סרלין יוסף	32	050-7218283		rinavig@gmail.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.



רמ"מ  
משרד התכנון והבניה

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

שינויים בתא שטח 434A, ברח' לב דוידוביץ' 18, שכונה רמות, ב"ש. הגדלת זכויות בנייה, קביעת קווי בניין ושינוי בינוי סטנדרטי בתא שטח מס' 434A

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת סה"כ זכויות בנייה מ- 141 מ"ר ל- 240 מ"ר לפי סעיף 62א (א) (1) (א) (1).

- שטח עיקרי: מ- 120 מ"ר ל- 200 מ"ר.

- שטחי שרות: מ- 21 מ"ר ל- 40 מ"ר - עבור : סככת רכב 15 מ"ר, מחסן 8 מ"ר, ממ"ד 15 מ"ר וגגון כירוף

כניסה 2 מ"ר.

2. שינוי הבינוי הסטנדרטי לפי סעיף 62א (א) (5).

3. קביעת קווי בניין לממ"ד וגגון לפי סעיף 62א(א)(4).



רמ"מ  
משרד התכנון והבניה



רמ"מ  
משרד התכנון והבניה



### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 0.279



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	1			1	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	200		+80	120	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.

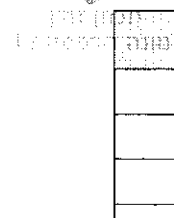
### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	100
מגורים א'	434A

#### 3.2 טבלת שטחים



מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'	234	83.87
דרך מאושרת	45	16.13
סה"כ	279	100

#### מצב מוצע



מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	44.75	16.06
מגורים א'	233.84	83.94
סה"כ	278.59	100

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>לבית קיים חד-משפחתי עם קיר משותף תותר:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>בניית ממ"ד עפ"י הוראות הג"א בקוי בנין המסומנים בתשריט.</li> <li>תוספת בנייה בקומת קרקע ובקומה א'.</li> <li>תותר מרפסת על גג הממ"ד עד קו בנין.</li> <li>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.</li> <li>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.</li> <li>מיקומן של כל התוספת ראה נספח בינוי.</li> <li>תוספת בנייה בשתי קומות בחזית הקדמית תהווה תוספת סטנדרטית לבית השכן עם קיר משותף במידה ויוגש שינוי תכנית מפורטת.</li> </ol>
ב	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>גדרות - א) הגובה הכולל של הגדר יהיה עד 1.80 מ'. הגדר תורכב מחלק התחתון בנוי(מטויח או מחופה אבן) ומעליו גדר דקורטיבית(לוחות או/ו פרופילי פח או אלומיניום וכד')</p> <p>הפרופורציה בין החלק הבנוי לבין גדר דקורטיבית תהיה 2/3 ו 1/3 בהתאמה גדר מפריד בין מגדשים לא יעלה על גובה הגדר הקדמית. ב) הגובה הכולל של הגדר יהיה עד 1.60 מ'. הגדר יבנה מבלוקים או/ו בטון ותהיה מטויחת או מחופה בצבע המתאם לבית. גדר מפריד בין מגדשים לא יעלה על גובה הגדר הקדמית.</p>
ג	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>חומר גמר - טיח או כל חומר עמיד (חיפוי אבן וכו'.....) או שילוב ביניהם. חומרי גמר של ממ"ד יהיו בהתאם לבית הקיים.</li> <li>הגג יהיה גג רעפים למעט גג הממ"ד שיהיה גג בטון שטוח, ניקוזו יהיה לכיוון המגרש.</li> </ol>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים דרך ציבורית
4.2.2	הוראות
א	<p><b>זרכים</b></p> <p>רוחב דרך כמסומן בתשריט</p>

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



מנהל תכנון  
מנהל תדפיס

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			
									שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי	
(2)	(2)	(2)	(2)	2	8.5	1	103	סה"כ שטחי בניה 240	עיקרי 200 שרות (1) 40	234	מגורים	מגורים א'

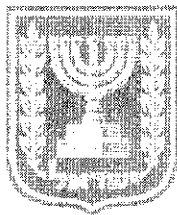
האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.  
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

**הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:**

(1) סככת רכב 15 מ"ר, מחסן 8 מ"ר, ממ"ד 15 מ"ר וגגון כירוי כניסה 2 מ"ר.

(2) כמסומן בתשריט.



מנהל תכנון  
מנהל תדפיס

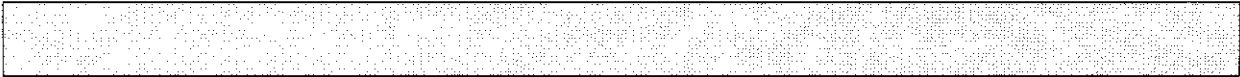
## 6. הוראות נוספות

6.1	<b>חניה</b>
	החנייה תהיה בתחום המגרש על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.
6.2	<b>חשמל</b>
	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 חיצוני ו- 3.5 מ' מציר הקו. קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו יהיה במרחק 5 מ' מתיל חיצוני 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.
6.3	<b>פיקוד העורף</b>
	תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיוגון בתחום המגרש.
6.4	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	א. היתרי בניה ינתנו על ידי הועדה המקומית על פי תכנית זו ולאחר אישורה. ב. תנאי להיתר בניה יהיה הריסת המבנה הקיים המסומן בתשריט להריסה. ג. היתר לתוספת בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות ת"י 413.
6.5	<b>תשתיות</b>
	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.
6.6	<b>היטל השבחה</b>
	הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספות השלישית לחוק.
6.7	<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>
	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.

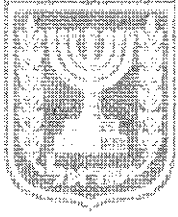
## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

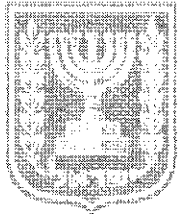
### 7.2 מימוש התכנית



זמן משוער לביצוע התכנית - מידי



מדינת ישראל  
משרד המגורים



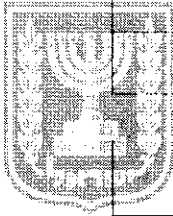
מדינת ישראל  
משרד המגורים



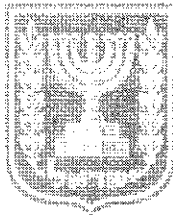
מדינת ישראל  
משרד המגורים

**8. חתימות**

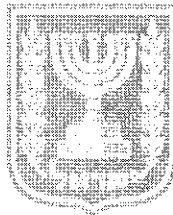
מגיש התכנית	שם: אלי קרעי	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך:
	רשות מקרקעי ישראל 500101761		חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: אלי קרעי	סוג: חוכר	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
עורך התכנית	שם: רינה ויגדר	סוג: עורך ראשי	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:



משרד התכנון והנדסה  
מדינת ישראל



משרד התכנון והנדסה  
מדינת ישראל



משרד התכנון והנדסה  
מדינת ישראל