

עיריית באר-שבע  
מגף ההנדסה מע"ת תכנון  
09-05-2016  
נתקבל

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

009/162

### הוראות התכנית

תכנית מס' 605-0207373

מגורים במגרש 372B, רח' דוד גינצבורג 14, שכונת רמות, באר שבע.

מחוז	דרום
סוג תכנית	מרחב תכנון מקומי באר שבע
אישורים	תכנית מפורטת

אישורים

605-0207373

27.7/16 20165013

טל אל-על  
מגן רמיה לאוש העיר  
עיריית באר-שבע

## דברי הסבר לתכנית

התכנית מטפלת במגרש מס' 372B המיעוד למגורים א' (חד משפחתי עם קיר משותף), הנמצא ברח' גינצבורג 14, שכי רמות באר שבע.

תכנית המוצעת מאפשרת שינויים הבאים:

1. הגדלת אחוזי בנייה עבור שטח עיקרי בקומת קרקע וקומה א'.
2. הגדלת שטח שירות.
3. הקמת גגון כניסה בחזית צדדית.
4. שינוי בינוי סטנדרטי.
4. זכויות והנחיות למגרש 372A נשארות ללא שינוי לפי תכנית 38/203/03/5.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	מגורים במגרש 372B, רח' דוד גינצבורג 14, שכונת רמות, באר שבע.
		מספר התכנית	605-0207373
1.2	שטח התכנית		0.263 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	א62 (א) סעיף קטן 4, א62 (א) סעיף קטן 5, א62 (א) סעיף קטן 9, א62 (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
	קואורדינאטה X	181587
	קואורדינאטה Y	575929

### 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
	14	גינצבורג דוד	באר שבע
		רמות	שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38159	מוסדר	חלק	27	126
38447	מוסדר	חלק		

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

### 1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
38159	כתף באר שבע 6

### 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
21/06/2010	3455	6098	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5/ במ/ 6 /1 ממשיכות לחול.	שינוי	38 /203 /03 /5
04/08/1994	4589	4237	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5/ במ/ 6 /6 ממשיכות לחול.	שינוי	6 /6 /5

**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				טטיאנה אושקוב				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע גליון: 1			טטיאנה אושקוב			1:250	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע בינוי
לא	נספח מנחה לגבי היקף התוספת ומחייב מבחינת מיקום התוספת	24/11/2015		טטיאנה אושקוב	24/11/2015	1		מחייב חלקית	
לא	גליון: 1	16/12/2015		טטיאנה אושקוב	23/11/2015		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	יגאל פלכט			באר שבע	גינצבורג דוד	14	052-8802649	052-8802649	
	פרטי	מיה פלכט			באר שבע	גינצבורג דוד	14	052-8802649	052-8802649	

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	יגאל פלכט			באר שבע	גינצבורג דוד	14	052-8802649	052-8802649	
בעלים	מיה פלכט			באר שבע	גינצבורג דוד	14	052-8802649	052-8802649	

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסאי אדריכלות	עורך ראשי	טטיאנה אושקוב	46882		באר שבע	הצבי (1)	83	050-5757618	08-6273252	tanya.ushkov a2013@gmail .com
מודד	מודד	גולן אזוט	406	א.א. אזוט בע"מ	באר שבע	מרכז הנגב	19	08-6499959	08-6497574	ilan@azut- map.co.il

(1) כתובת: דירה 4.





## 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 שטח בנייה 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 אחוזי בנייה ושינוי בקו בניין במגרש 372B, אזור מגורים א', צמוד קרקע, חד משפחתי עם קיר משותף, רח' דוד גינצבורג 14, שכי רמות, באר שבע.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- הגדלת זכויות בנייה מ-141 מ"ר ל-230 מ"ר לפי סעיף 62א(א1)(1)(א) כמפורט להלן:
  - הגדלת שטח עיקרי מ-120 מ"ר ל-186 מ"ר.
  - הגדלת שטח שירות מ-21 מ"ר ל-44 מ"ר עבור גגון בכניסה ללא עמודים, מחסן, ממ"ד וסככת חנייה.
- שינוי נקודתי בקו בניין צדדי עבור גגון כניסה לפי סעיף 62א(א)4.
- שינוי בינוי סטנדרטי וקביעת הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי לפי סעיף 62א(א)5.

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	1			1	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	186		+66	120	מ"ר	מגורים (מ"ר)

0.263

שטח התכנית בדונם

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'	372B

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	43.61	16.54
מגורים א'	220	83.46
<b>סה"כ</b>	<b>263.61</b>	<b>100</b>
מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	44.47	16.87
מגורים א'	219.14	83.13
<b>סה"כ</b>	<b>263.61</b>	<b>100</b>

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	<b>מגורים א'</b>
4.1.1	<b>שימושים</b>
	מגורים
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות בינוי</b>
	<p>לבית חד משפחתי עם קיר משותף תותר:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- תוספת בנייה למטרות עיקריות בחזית קידמית ואחורית בקומת קרקע וקומה א של 66 מ"ר.</li> <li>- תוספת שטח למטרות שירות של 23 מ"ר מתוכם: 12 מ"ר עבור ממ"ד ו 2 מ"ר הגדלת מחסן</li> <li>לגודל מירבי של 8 מ"ר, חנייה מקורה בקירוי קל ללא קירות בגודל של 17 מ"ר במקום 15 מ"ר,</li> <li>גגון כניסה ללא עמודים בחזית צדדית בגודל של 7 מ"ר.</li> </ul>
ב	<b>גגות</b>
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. גג התוספת יהיה גג רעפים בחזית הקידמית.</li> <li>2. גג התוספת בחזית האחורית יהיה גג שטוח.</li> <li>3. גובה מירבי של גג רעפים לא יעלה על 8.5 מטר, וימדד מאבן השפה בפנינה הגבוהה של המגרש.</li> </ol>
ג	<b>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</b>
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. תותר בניית גדר אטומה בחזית הקדמית עד גובה 1.60 מטר מטוייחת לכיוון הרחוב, גובה הגדר תמדד מפנינה הנמוכה במגרש בסמוך לחזית הקדמית.</li> <li>2. תותר בניית גדר בין השכנים בגובה מירבי של 1.80 מטר אך לא יתרוג מגובה גדר הקדמית.</li> </ol>
ד	<b>עיצוב אדריכלי</b>
	<p>חומר גמר של תוספת בנייה יתואם עם הבית הקיים ויהיה טיח או כל גמר אחר עמיד(חופוי אבן וכו') או שילוב ביניהם לשביעת הרצון של מהנדס העיר.</p>
4.2	<b>דרך מאושרת</b>
4.2.1	<b>שימושים</b>
	דרך ציבורית
4.2.2	<b>הוראות</b>
א	<b>דרכים</b>
	תוואי ורוחב הדרך לפי מסומן בתשריט.

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)	תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	גובה	מספר קומות	קו בנין (מטר)																
										אחורי	קדמי															
מגורים א'	מגורים	372B	219	186	44 (1)	228	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת	מערב	מזרח	צידדי- ימני	צידדי- שמאלי	אחורי	קדמי												
									2	8.5	4	1	61	228	44 (1)	228	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2

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) מתוכם: 12 מ"ר עבור ממ"ד, 7 מ"ר עבור גגן כניסה, 8 מ"ר עבור מחסן, 17 מ"ר עבור חניה מקורה בקירוי קל.

(2) לפי מסומן התשריט.

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 תנאים למתן היתרי בניה

- 6.1.1 היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.
- 6.1.2 היתר לתוספת בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות התקן ישראלי ת"י 413. אנו עומד בקנה אחד עם הוראות התמ"א כאמור לעיל.
- 6.1.3 תנאי למתן היתר בנייה התייחסות לכריתה/העתקה של עצים בוגרים כהגדרתו בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רשיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.

### 6.2 חניה

- 6.2.1 החניה תהיה בתחומי המגרש ולפי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.

### 6.3 תשתיות

א. שרותים הנדסיים

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. 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	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.

### 6.4 פיקוד העורף

תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

### 6.5 הפקעות לצרכי ציבור

מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור, כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור-יפעלו לפי הנחיות היעץ המשפטי לממשלה.

### 6.6 היטל השבחה

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

## 7. ביצוע התכנית

## 7.1 שלבי ביצוע

## 7.2 מימוש התכנית

תכנית זה תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה.

## 8. חתימות

<p>תאריך: 31/4/16 חתימה: יצוא</p>	<p>סוג:</p>	<p>שם: יגאל פלכט שם ומספר תאגיד:</p>	<p>מגיש התכנית</p>
<p>תאריך: 31/4/16 חתימה:</p>	<p>סוג:</p>	<p>שם: מיה פלכט שם ומספר תאגיד:</p>	<p>מגיש התכנית</p>
<p>תאריך: 31/4/16 חתימה:</p>	<p>סוג: בעלים</p>	<p>שם: יגאל פלכט שם ומספר תאגיד:</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>תאריך: 31/4/16 חתימה:</p>	<p>סוג: בעלים</p>	<p>שם: מיה פלכט שם ומספר תאגיד:</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>תאריך: 5/04/16 חתימה: חטיאנה אושקוב אדריכלות ועיצוב פנים מ.ר. ה' 46822</p>	<p>סוג: עורך ראשי</p>	<p>שם: חטיאנה אושקוב שם ומספר תאגיד:</p>	<p>עורך התכנית</p>