

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 605-0479030

מגורים במגרשים מס' 106A ו 106B, ברח' ארנסט דוד 27 ו 29, באר שבע

מחוז דרום  
מרחב תכנון מקומי באר שבע  
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

605-0479030

07.06.17 2017/010

טל אל-על  
סגן וכו"ם ראש העיר  
מדינת ישראל - שבע

6.8.17

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

תכנית זו כוללת מגרשים מס' 106A ו-106B המיועדים לאזור מגורים אי ונכצאים ברח' ארנסט דוד 27 ו-29, שכונת רמות, באר שבע.

במגרשים קיימים בתי מגורים חד-משפחתיים עם קיר משותף בעלי תוספת סטנדרטית לפי תכנית מס' 21/203/03/5

התכנית המוצעת מאפשרת את השינויים הבאים:

בתאי שטח מס' 106A

- הגדלת זכויות בנייה למטרה עיקרית.

- קביעת תכנית מרבית.

- שינוי קו בניין למחסן

- שינוי הבינוי הסטנדרטי.

בתאי שטח מס' 106B

- הגדלת זכויות בנייה למטרה עיקרית.

- קביעת תכנית מרבית.

- שינוי בקווי בניין למחסן בהתאם למצב קיים בשטח.

- שינוי הבינוי הסטנדרטי.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית  
מגורים במגרשים מס' 106A ו 106B, ברח' ארנסט דוד 27 ו 29, באר שבע

מספר התכנית 605-0479030

1.2 שטח התכנית 0.741 דונם

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 62 א (א) סעיף קטן 4, 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

181635 קואורדינאטה X

575423 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום ברח' סימון ארנסט דוד 27 ו 29, שכונת רמות, באר שבע

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

באר שבע - חלק מתחום הרשות: באר שבע

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה רמות

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38161	מוסדר	חלק	52-53	280

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

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
10/09/1998	5222	4678	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5 /03 /203 /11 ממשיכות לחול.	שינוי	12 /203 /03 /5
23/01/2003	1303	5150	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5 /03 /203 /21 ממשיכות לחול.	שינוי	21 /203 /03 /5
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 /6 /5

## 1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				סבטלנה כצנלסון			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		סבטלנה כצנלסון		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1:250		06/12/2016	סבטלנה כצנלסון	21/05/2017	מחייב לגבי מיקום התוספות	לא
מצב מאושר	רקע	1:250		06/12/2016	סבטלנה כצנלסון	01/03/2017		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	אלכס למפרט			באר שבע	סימון ארנסט דוד	27	053-7955992	053-7955992	
	פרטי	אירית למפרט			באר שבע	סימון ארנסט דוד	27	053-7955992	053-7955992	
	פרטי	אילן חדד			באר שבע	סימון ארנסט דוד	29	050-8380554	050-8380554	
	פרטי	דפנה חדד			באר שבע	סימון ארנסט דוד	29	050-8380554	050-8380554	

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אלכס למפרט			באר שבע	סימון ארנסט דוד	27	053-7955992	053-7955992	
פרטי	אירית למפרט			באר שבע	סימון ארנסט דוד	27	053-7955992	053-7955992	
פרטי	אילן חדד			באר שבע	סימון ארנסט דוד	29	050-8380554	050-8380554	
פרטי	דפנה חדד			באר שבע	סימון ארנסט דוד	29	050-8380554	050-8380554	

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר	אלכס למפרט			באר שבע	סימון ארנסט דוד	27	053-7955992	053-7955992	
חוכר	אירית למפרט			באר שבע	סימון ארנסט דוד	27	053-7955992	053-7955992	
חוכר	אילן חדד			באר שבע	סימון ארנסט דוד	29	050-8380554	050-8380554	
חוכר	דפנה חדד			באר שבע	סימון ארנסט דוד	29	050-8380554	050-8380554	
בעלים			רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה	4	08-6264219	08-6264221	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	סבטלנה כצנלסון			באר שבע	גרינפלד	19	054-4530016	072-2578888	katsenelson.arch@gmail.com
מודד מוסמך	חודד	יבגני ברודסקי	1230		נא שבע	ביאליק	149	08-6999920	08-6999920	1230bev@sur.co.il



## 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

שינויים בזכויות בניה ובהוראות בינוי במגרשים מס' 106A ו 106B ברח' סימון ארנסט דוד 27 ו 29 בשכ' רמות, באר שבע

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת זכויות בנייה מסה"כ-196 מ"ר ל-203.26 מ"ר בתא שטח 106A, 106B לפי סעיף 62א (א) (1) (א) (1), כמפורט להלן:
  - א. למטרה עיקרית מ-163 מ"ר ול-165 מ"ר.
  - ב. למטרת שרות מ-33 מ"ר (6 מ"ר מחסן + 15 מ"ר סככת רכב + 12 מ"ר ממ"ד לפי תקנות התגוננות אזרחית) ל-38.26 מ"ר (סככת רכב 15 מ"ר, מחסן 8 מ"ר וממ"ד 15.26 מ"ר בהתאם להיתר)
2. הגדלת תכסית קרקע לפי סעיף 62א (א) (9)
3. שינוי הבינוי הסטנדרטי לפי סעיף 62א (א) (5) בתאי שטח 106A, 106B
4. קביעת קווי בניין למחסן בתאי שטח 106A, 106B לפי סעיף 62א (א) (4)

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		0.741	
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)
			סה"כ מוצע בתוכנית
מגורים (יח"ד)	יח"ד	2	2
מגורים (מ"ר)	מ"ר	326	+4
			330

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	101
מגורים א'	106A, 106B
סימון בתשריט	יעוד
להריסה	מגורים א'
	תאי שטח כפופים
	106A, 106B

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך משולבת	94.34	16.07
מגורים א'	492.7	83.93
סה"כ	587.04	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך משולבת	94.34	16.07
מגורים א'	492.7	83.93
סה"כ	587.04	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>לתאי שטח מס' 106A ו-106B תותר:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>הגדלת שטחי בניה בקומת קרקע (בתא שטח 106A), בקמת קרקע וקומה א' (בתא שטח 106B)</li> <li>גגות התוספות יהיו שטוחים. תותר שימוש מרפסת בגג רתוספת בשני תאי השטח..</li> <li>תותר הקמה סככת חניה בגודל 15 מ"ר. סככה תמוקם בקו בניין קדמי וצידי 0.0 מ' ותיבנה מקונסטרוקציה וכירוי קל ללא קירות, גובה פנימי לא יעלה מעל 2.5 מ'. תותר הקמת שער כניסה לחנייה שלא יפתח לכיוון הרחוב. שיפוע הקירוי וניקוזו יהיו לכיוון המגרש.</li> <li>תותר בניית מחסן נפרד מהבית בגודל עד 8.0 מ"ר בקווי הבניין התאם למסומן בנספח הבינוי. המחסן יהיה עשוי מחומרים קלים (מחסן קנוי) או מחומרי גמר של המבנה העיקרי. גובה המחסן לא יעלה על 2.20 מ' פנימי ו 2.50 מ' חיצוני. ניקוז הגג יהיה לכיוון המגרש.</li> <li>לא תותר פתיחת חלונות בתוספות לחזית צד בקומת קרקע ובקומה א. למעט חלון חדר שרות בק.קרקע. ובק.א.</li> <li>הגדרות יהיו בהראם להנחיות התקפות בעת מתן היתר בניה.</li> <li>מיקומן של כל התוספת ראה נספח בינוי.</li> </ol>
ב	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>חומרי גמר יהיו טיח ו/או ציפוי אבן. צבע הקירות בשתי תאי השטח יהיה זהה בגוון בהיר.</p>
4.2	דרך משולבת
4.2.1	שימושים
	דרך ציבורית
4.2.2	הוראות
א	<p><b>זרכים</b></p> <p>רוחב ותוואי 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	תכסיט (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת					
				שרות	עיקרי										
(2)	(2)	(2)	(2)	2	7.3	1	53	203.26	(1) 38.26	165	246	1	106A	מגורים א'	מגורים א'
(3)	(3)	(3)	(3)	2	7.3	1	53	203.26	(1) 38.26	165	247	1	106B	מגורים א'	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) בשטחי שרות מעל הקרקע יכללו: סככת רכב 15 מ"ר, מחסן 8 מ"ר וממ"ד 15.26 מ"ר.

(2) כמסומן בתשריט.

(3) כמסומן בתשריט.

<b>6. הוראות נוספות</b>	
<b>6.1</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
היתרי בניה יינתנו על ידי הועדה המקומית על פי תכנית זו ולאחר אישורה.	
<b>6.2</b>	<b>חניה</b>
החניה תהיה בתחום המגרש על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.	
<b>6.3</b>	<b>פיקוד העורף</b>
תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.	
<b>6.4</b>	<b>חשמל</b>
לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו לקוי 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 במרחק מתיל חימוני 3 מ' ובמרחק 3.5 מ' מציר הקו.	
- קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו במרחק מתחיל חימוני 5 מ' ומרחק 6 מ' מציר הקו.	
- קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע) במרחק 20 מ' מציר הקו.	
- קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע) במרחק 35 מ' מציר הקו.	
אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ 2 מ' מכבלים אלה.	
אין לחפור מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים אחא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל.	
<b>6.5</b>	<b>תשתיות</b>
כיוב, ניקוז ואספקת 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.	
<b>6.6</b>	<b>היטל השבחה</b>
הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם לרוראות התוספות השלישית לחוק.	
<b>6.7</b>	<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>
מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור על פי סעיף (ב) 188 לחוק הבניה, התשכ"ה 1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק חי לחוק, לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור. יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.	

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

### 7.2 מימוש התכנית

התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישור התכנית.