

## חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

## הוראות התכנית

תכנית מס' 27/207/03/5

לשרת התכנון המחוזית

משרד הפנים-מחוז דרום

01.09.2013

נתקבל

מגורים במגרש 138A  
רח' זילברג משה 24,  
שכ' ו', באר שבע

דרום

מחוז

מרחב תכנון מקומי באר שבע

תכנית מפורטת

סוג התכנית

## אישורים

| מתן תוקף | הפקדה |
|----------|-------|
|          |       |
|          |       |

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים - מחוז הדרום  
הוועדה המחוזית החליטה ביום:

19/8/13  
לאשר את התכנית

☒ התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר  
☐ התכנית נקבעה טעונה אישור השר

7/9/13  
יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

**דברי הסבר לתכנית 27/207/03/5**

תכנית זו כוללת מגרש מגורים (תא שטח) מס' 138A הנמצא ברח' זילברג משה 24, באר שבע. במגרש קיים בית מגורים חד-משפחתי עם קיר משותף בעל תוספת סטנדרטית לפי תכנית מס' 3/73/5.

התכנית המוצעת מאפשרת :

- הוספת בניה בקומת קרקע ובקומה א' בחזיתות קידמיות ואחוריות.
- שינוי מיקום מחסן.
- שינוי קווי בניין לפי בניה קיימת ומתוכננת.

**דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.**

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

|                                         |                                            |                                                             |
|-----------------------------------------|--------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
| שם התכנית                               | שם התוכנית                                 | מגורים במגרש מס' 138A<br>ברח' זילברג משה 24 שכ' ו', באר שבע |
| שטח התכנית                              | מספר התוכנית                               | 27/207/03/5                                                 |
| מספר מהדורות                            | שלב                                        | מילוי תנאים למתן תוקף                                       |
| מספר מהדורה                             | 1                                          | 0.561 ד'                                                    |
| תאריך עדכון                             | 19.08.2013                                 |                                                             |
| סיווג התכנית                            | סוג התכנית                                 | תכנית מפורטת                                                |
| האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת        | כן                                         |                                                             |
| מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית     | ועדה מחוזית                                |                                                             |
| היתרים או הרשאות                        | תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות. |                                                             |
| סוג איחוד וחלוקה                        | ללא איחוד וחלוקה                           |                                                             |
| האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי | לא                                         |                                                             |

**1.5 מקום התכנית**

|                       |                                              |                 |
|-----------------------|----------------------------------------------|-----------------|
| נתונים כלליים         | מרחב תכנון מקומי                             | באר-שבע         |
|                       | קואורדינאטות X                               | 178610          |
|                       | קואורדינאטות Y                               | 575455          |
| תאור מקום             | שטח התכנית נמצא בשכ' ו', רח' זילברג משה, ב"ש |                 |
| רשויות מקומיות בתכנית | רשות מקומית                                  | באר שבע         |
| כתובת שבה חלה התכנית  | התייחסות לתחום הרשות                         | חלק מתחום הרשות |
|                       | שוב                                          | באר שבע         |
|                       | שכונה                                        | ו'              |
|                       | רחוב                                         | זילברג משה      |
|                       | מספר בית                                     | 24              |

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 38132    | מוסדר   | חלק מהגוש     | 147                 | 34,232            |

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

| מספר גוש | מספר גוש ישן |
|----------|--------------|
| 38132    | 38061        |

**1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

| מספר תכנית         | מספר מגרש |
|--------------------|-----------|
| 3/73/במ/5, 73/במ/5 | 138A      |

**1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות****1.6.1 יחס בין התכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות**

| מספר תכנית מאושרת | סוג יחס | הערה ליחס                                                                         | מספר ילקוט פרסומים | תאריך      |
|-------------------|---------|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------|------------|
| 73/במ/5           | שינוי   | התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 73/במ/5 ממשיכות לחול.   | י. פ. 3963         | 16.01.1992 |
| 3/73/במ/5         | שינוי   | התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 3/73/במ/5 ממשיכות לחול. | י. פ. 4312         | 11.06.1995 |

**1.7 מסמכי התכנית**

| סוג המסמך     | תחולה | קנ"מ   | מספר עמודים | מספר גיליונות | תאריך עריכת המסמך | עורך המסמך     | גורם מאשר      | תאריך האישור |
|---------------|-------|--------|-------------|---------------|-------------------|----------------|----------------|--------------|
| הוראות התכנית | מחייב |        | 13          |               | 19.08.2013        | ליפובצקי נטליה | הוועדה המחוזית |              |
| תשריט התכנית  | מחייב | 1: 250 |             | 1             | 19.08.2013        | ליפובצקי נטליה | הוועדה המחוזית |              |
| נספח בינוי    | מנחה  | 1: 250 |             | 1             | 19.08.2013        | ליפובצקי נטליה | הוועדה המחוזית |              |

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 מטעמו

## 1.8.1 מגיש התכנית

| מקצוע / תואר | שם פרטי ומשפחה | מספר זהות | שם תאגיד/שם רשות מקומית | מס' תאגיד | כתובת                          | טלפון | סלולרי     | פקס | דוא"ל | גוש/חלקה           |
|--------------|----------------|-----------|-------------------------|-----------|--------------------------------|-------|------------|-----|-------|--------------------|
|              | גולדפרב רומן   | 306694118 |                         |           | רח' זילברג משה 24, שכ' ו', ב"ש |       | 0525441843 |     |       | גוש 38132 חלקה 147 |

## 1.8.2 בעלי עניין בקרקע

|       | מקצוע / תואר | שם פרטי ומשפחה | מספר זהות | שם תאגיד/שם רשות מקומית | מס' תאגיד | כתובת                           | טלפון      | סלולרי     | פקס        | דוא"ל |
|-------|--------------|----------------|-----------|-------------------------|-----------|---------------------------------|------------|------------|------------|-------|
| בעלים |              |                |           | ממי                     |           | רח' התקווה 4, קריית הממשלה, ב"ש | 08-6264333 |            | 08-6264250 |       |
| חוכר  |              | גולדפרב רומן   | 306694118 |                         |           | רח' זילברג משה 24, שכ' ו', ב"ש  |            | 0525441843 |            |       |

## 1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

|        | מקצוע / תואר | שם פרטי ומשפחה | מספר זהות | מספר רשיון | שם תאגיד/שם רשות מקומית | מס' תאגיד | כתובת                             | טלפון      | סלולרי      | פקס        | דוא"ל                     |
|--------|--------------|----------------|-----------|------------|-------------------------|-----------|-----------------------------------|------------|-------------|------------|---------------------------|
| אדריכל | אדריכל       | ליפובצקי נטליה | 312988298 | 104717     |                         |           | שדי רגר 28, בנין רסקו חדי 35, ב"ש | 08-6235163 | 054-4474557 | 08-6235163 | n_liparch@012.net.il      |
| מודד   | מודד מוסמך   | כובליק ג'אנה   | 311642979 | 1110       | נגב מדידות              |           | רח' שי עגנון 2/16, ב"ש            | 08-6441170 | 054-5237655 | 08-6441170 | Negev_medidot@walla.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 ב' | 101% עד 200% שטחי בניה |

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 שטח בניה למגורים בתא שטח (מגרש) מס' 138A ברח' זילברג משה 24, שכ' ו', באר שבע.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- 2.2.1 הגדלת זכויות בנייה למגורים למטרה עיקרית מ- 135 מ"ר ל- 220 מ"ר.
- 2.2.2 הגדלת זכויות בניה למטרת שרות מ- 23 מ"ר ל- 42 מ"ר (מחסן 8 מ"ר, סככת חניה 22 מ"ר, ממ"ד 12 מ"ר).
- 2.2.3 שינוי מיקום מחסן וקביעת קווי בניין עבורו.
- 2.2.4 שינוי קווי בניין : לכיוון דרך מס' 30 (רח' אצ"ל) מ- 7.0 מ' ל- 5.0 מ'; לכיוון רח' זילברג משה מ- 5.0 מ' ל- 3.0 מ' וקו בנין צדדי (דרום-מערבי) מ- 2.70 מ' ל- 2.50 מ'.
- 2.2.5 שינוי בינוי סטנדרטי.
- 2.2.6 קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
- 2.2.7 קביעת הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית**

| סה"כ שטח התוכנית – דונם |          | 0.561     |                       |                   |       |       |
|-------------------------|----------|-----------|-----------------------|-------------------|-------|-------|
| סוג נתון כמותי          | ערך      | מצב מאושר | שינוי (+) למצב המאושר | סה"כ מוצע בתוכנית |       | הערות |
|                         |          |           |                       | מפורט             | מתארי |       |
| מגורים ב'               | מ"ר      | 135       | 85+                   | 220               |       |       |
|                         | מס' יח"ד | 1         | ללא שינוי             | 1                 |       |       |

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 10), גובר האמור בטבלה 5.

### 3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח

| יעוד       | תאי שטח | תאי שטח כפופים |
|------------|---------|----------------|
| מגורים ב'  | 138A    | לא רלוונטי     |
| דרך מאושרת | 100     | לא רלוונטי     |
| דרך משולבת | 200     | לא רלוונטי     |

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

#### 3.2 טבלת שטחים

| מצב מאושר          |     |        | ← | מצב מוצע   |     |        |
|--------------------|-----|--------|---|------------|-----|--------|
| יעוד               | מ"ר | אחוזים |   | יעוד       | מ"ר | אחוזים |
| אזור מגורים א' (*) | 250 | 44.56  |   | מגורים ב'  | 250 | 44.56  |
| דרך                | 162 | 28.88  |   | דרך        | 162 | 28.88  |
| דרך משולבת         | 149 | 26.56  |   | דרך משולבת | 149 | 26.56  |
| סה"כ               | 561 | 100    |   | סה"כ       | 561 | 100    |

(\*) יעוד שאינו לפי מבא"ת.

**4. יעודי קרקע ושימושים**

|              |                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|--------------|------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>4.1</b>   | <b>מגורים ב'</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>4.1.1</b> | <b>שימושים</b>   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|              | מגורים           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>4.1.2</b> | <b>הוראות</b>    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| א.           | הוראות בינוי     | <ul style="list-style-type: none"> <li>• לבית קיים בעל יחידת דיור אחת בן שתי קומות עם קיר משותף תותר הוספת בניה בקומת קרקע וקומה א' בחזיתות קדמית ואחורית. מיקום התוספות ראה בנספח בינוי.</li> <li>• תותר הקמת מחסן בגבול אחורי של המגרש, בשטח מרבי של 8.0 מ"ר. קווי בנין עבור מחסן – 0; 0 מ' אחורי וצדדי. גובה פנימי של מחסן לא יעלה על 2.20 מ'. לא יותרו פתחים לכיוון השכן ושיפוע הגג וניקוזו יהיו לכיוון המגרש.</li> <li>• בניית סככה מעל החניה בגודל עד 22 מ"ר ללא קירות ודלתות. מיקום סככת רכב יהיה בחזית המגרש, בקווי בנין – 0,0 מ' קדמי וצדדי. שיפוע הקירוי וניקוזו יהיו לכיוון המגרש.</li> </ul> |
| ב.           | עיצוב אדריכלי    | <ul style="list-style-type: none"> <li>• חומר גמר - טיח או כל חומר עמיד (חיפוי אבן, וכו' ...) או שילוב ביניהם לשביעות רצון מהנדס הועדה לעיצוב אדריכלי.</li> <li>• גג יהיה גג רעפים וניקוזו יהיה לכיוון המגרש.</li> <li>• התכנית מאפשרת גמישות במיקום וגודל הפתחים.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

|              |                                     |  |
|--------------|-------------------------------------|--|
| <b>4.2</b>   | <b>דרכים</b>                        |  |
| <b>4.2.1</b> | <b>שימושים</b>                      |  |
|              | דרך ציבורית                         |  |
| <b>4.2.2</b> | <b>הוראות</b>                       |  |
|              | תוואי ורוחב הדרך לפי המסומן בתשריט. |  |

|              |                                                  |  |
|--------------|--------------------------------------------------|--|
| <b>4.3</b>   | <b>דרך משולבת</b>                                |  |
| <b>4.3.1</b> | <b>שימושים</b>                                   |  |
|              | דרך משולבת                                       |  |
| <b>4.3.2</b> | <b>הוראות</b>                                    |  |
|              | מיועד לדרכים ציבוריות משולבות של הולכי רגל ורכב. |  |

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| יעוד      | מס' תא שטח | גודל מגרש (מ"ר) | שטחי בניה (מ"ר)   |                   |                         |                        |                 |                   |                    |                    |      |                |      |   |               |  |
|-----------|------------|-----------------|-------------------|-------------------|-------------------------|------------------------|-----------------|-------------------|--------------------|--------------------|------|----------------|------|---|---------------|--|
|           |            |                 | אחוזי בניה כוללים | מספר יח"ד         | צפיפות (יח"ד לדונם נטו) | תכנית (% משטח תא השטח) | גובה מבנה (מטר) | מעל לכניסה הקובעת |                    | מתחת לכניסה הקובעת |      | סה"כ שטחי בניה |      |   |               |  |
|           |            |                 |                   |                   |                         |                        |                 | מעל לכניסה הקובעת | מתחת לכניסה הקובעת | עיקרי              | שרות | עיקרי          | שרות |   |               |  |
|           |            |                 |                   |                   |                         |                        |                 |                   |                    |                    |      |                |      |   |               |  |
| מגורים ב' | 138A       | 250             | 220               | 42 <sup>(1)</sup> | -                       | -                      | 262             | 104.8             | 1                  | לא רלוונטי         | 60   | 8.5            | 2    | - | כמסומן בתשריט |  |

<sup>(u)</sup> שטח שרות מעל מפלס הכניסה הקובעת כולל: מחסן 8.0 מ"ר, סככת חניה 22 מ"ר, ממ"ד 12 מ"ר.

**6. הוראות נוספות****6.1 תנאים למתן היתר בניה**

- 6.1.1 היתרי בניה יינתנו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.
- 6.1.2 היתר לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.

**6.2 היטל השבחה**

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

**6.3 חניה**

חניה תתוכנן בתחום המגרש עפ"י תקן התקף בעת מתן היתרי בניה.

**6.4 הנחיות כלליות לתשתית**

- א. שרותים הנדסיים  
 ביוב, ניקוז, אספקת 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, 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 ק"ו                  | 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 מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל - מחוז דרום.

**6.5 פיקוד העורף**

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

**6.6 חלוקה ורישום**

חלוקת המגרשים תעשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

**6.7 הפקעות לצרכי ציבור**

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965, יופקעו על ידי הוועדה 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**

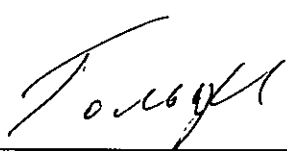
**7.1 שלבי ביצוע**

| מספר שלב   | תאור שלב   | התנייה     |
|------------|------------|------------|
| לא רלוונטי | לא רלוונטי | לא רלוונטי |
|            |            |            |

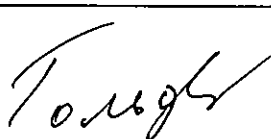
**7.2 מימוש התכנית**

תכנית זו תבוצע תוך 7 שנים מיום אישורה.

**8. חתימות**

|             |                       |        |                                                                                   |        |          |
|-------------|-----------------------|--------|-----------------------------------------------------------------------------------|--------|----------|
| שם:         | גולדפרב רומן          | חתימה: |  | תאריך: | 26.08.13 |
| מגיש התכנית | תאגיד/שם רשות מקומית: |        |                                                                                   |        |          |
|             | מספר זהות: 306694118  |        |                                                                                   |        |          |

|             |                      |        |                                                                                                                                   |        |          |
|-------------|----------------------|--------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|----------|
| שם:         | ליפובצקי נטליה       | חתימה: | <br>ליפובצקי נטליה<br>אדריכלית<br>מ. תש"ס 104717 | תאריך: | 25.08.13 |
| עורך התכנית | תאגיד:               |        |                                                                                                                                   |        |          |
|             | מספר זהות: 312988298 |        |                                                                                                                                   |        |          |

|                  |       |        |                   |             |                                                                                     |        |          |
|------------------|-------|--------|-------------------|-------------|-------------------------------------------------------------------------------------|--------|----------|
| בעלי עניין בקרקע | בעלים | שם:    | מנהל מקרקעי ישראל | חתימה:      |                                                                                     | תאריך: |          |
|                  |       | תאגיד: | מנהל מקרקעי ישראל | מספר תאגיד: |                                                                                     |        |          |
| חוכר             |       | שם:    | גולדפרב רומן      | חתימה:      |  | תאריך: | 26.08.13 |
|                  |       | תאגיד: |                   | מספר זהות:  | 306694118                                                                           |        |          |