

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

600 8528

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 605-0167270

בית מגורים מס' 186A ברח' חיים שירמן 8, בשכ' רמות, באר שבע



מחוז דרום  
מרחב תכנון מקומי באר שבע  
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

מס' תכנית: 186A  
מס' תכנית: 605-0167270  
מס' תכנית: 600 8528

משרד הפנים - מחוז הדרום  
הוועדה המחוזית החליטה ביום:

03.09.2014

לאשר את התכנית

- התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר
- התכנית נקבעה טעונה אישור השר

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

## דברי הסבר לתכנית

תכנית זו כוללת מגרש מס' A186 הנמצא ברח' חיים שירמן 8, שכ' רמות, באר שבע. התכנית המוצעת מאפשרת הריסת בניה קיימת וקובעת זכויות להקמת בית חדש בעל שתי קומות ומרתף עם קיר משותף.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**



בית מגורים מס' 186A ברח' חיים שירמן 8, בשכ' רמות,  
באר שבע

שם התכנית 1.1  
ומספר התכנית

מספר התכנית 605-0167270

שטח התכנית 1.2 0.298 דונם

מהדורות 1.3 שלב מילוי תנאים למתן תוקף

סיווג התכנית 1.4 סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית  
להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לי"ר

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

181400 קואורדינאטה X

575685 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שטח התכנית נמצא בשכ' רמות,

רח' חיים שירמן 8



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	שירמן חיים	8	

שכונה רמות

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38158	מוסדר	חלק	61	218

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
1 / 6 / 5	186A
7 / 6 / 5	186A

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 / 1 / 6	שינוי	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 5/במ/1/6 ממשיכות לחול.	3958	1325	31/12/1991
1 / 5 במ / 7 / 6	שינוי	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 5/במ/7/6 ממשיכות לחול.	4241	4732	21/08/1994



**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				נטליה ליפובצקי				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		נטליה ליפובצקי			תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1:250	1	18/02/2014	נטליה ליפובצקי		24/02/2014		לא



תכנית מס' 12  
מונה תדפיס הוראות

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



תכנית מס' 12  
מונה תדפיס הוראות

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית



מקצוע/ תואר	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	נטלה זאורוב			באר שבע	שירמן חיים	8	08-9573394	08-9573397	

מס' ת.פ. 12

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים			מנהל מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה	4	08-6264333	08-6264250	
חוכר	נטלה זאורוב			באר שבע	שירמן חיים	8	08-9573394	08-9573397	



1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	נטליה ליפובצקי	104717		באר שבע	שד רגר יצחק	28	08-9573394	08-9573397	n_liparch@01 2.net.il
	מודד	גיאנה בובליק	1110		באר שבע	שירמן חיים	8	08-6441170	08-6441170	Negev_medi dot@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'	מגורים עם שטח בניה מ 100% עד 200.

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

הוספת זכויות בניה במגרש (תאי שטח) מס' A186, ברח' חיים שירמן 8, שכ' רמות, באר שבע.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 הגדלת זכויות בנייה למטרה עיקרית מעל המפלס הכניסה הקובעת מ- 130 מ"ר ל- 220 מ"ר.

2.2.2 קביעת זכויות בנייה למטרה עיקרית מתחת למפלס הכניסה הקובעת בהיקף של 50 מ"ר עבור מרתף

2.2.3 הגדלת זכויות בנייה למטרת שירות מעל המפלס הכניסה הקובעת מ- 21 מ"ר ל- 26 מ"ר (מחסן 8 חניה 15 מ"ר, גגון 3 מ"ר).

2.2.4 קביעת זכויות בנייה למטרת שירות מתחת למפלס הכניסה הקובעת בהיקף של 12 מ"ר עבור ממ"ד.

2.2.5 שינוי יעוד קרקע ממגורים א' למגורים ב'.

2.2.6 שינוי בינוי סטנדרטי.

2.2.7 קביעת הוראות להקמת מרתף כולל ממ"ד ושינוי מיקום מחסן.

2.2.8 קביעת תנאים למתן היתרי בניה.

2.2.9 קביעת הוראות לעיצוב אדריכלי.





### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 0.298



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	1			1	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	270		+140	130	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 ב'	186A

  

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	מגורים ב'	186A

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'	241	80.87
דרך קיימת או מאושרת	57	19.13
סה"כ	298	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	57.09	19.17
מגורים ב'	240.72	80.83
סה"כ	297.81	100



חובה סידור

#### 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>במגרש ( תא שטח) מס' A186 תותר :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. בניית בית מחומרים קשיחים בן שתי קומות ומרתף.</li> <li>2. תותר הקמת מרתף הכולל ממ"ד. גובה פנימי של המרתף יהיה 2.50 מ'.</li> <li>3. 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>4. בניית סככה מעל החניה בגודל עד 15 מ"ר ללא קירות. מיקום סככת רכב יהיה בחזית המגרש, בקווי בנין - 0,0 מ' קדמי וצדדי. שיפוע הקירוי וניקוזו יהיו לכיוון המגרש או לרחוב.</li> <li>5. תותר הקמת גגון בחזית צדדית מעל הכניסה לבית בגודל עד 3 מ"ר. תותר בליטת הגגון מעבר לקו בניין הצדדי עד 1.0 מ'.</li> </ol> <p>מקום התוספות לפי נספח הבינוי.</p>
ב	<p>עיצוב אדריכלי</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. גימור התוספות יהיה תואם לבית הקיים. ובמידה ויהיה חיפוי יחופה הבית כולו. חומר הגמר של התוספות - יהיה הטיח או כל חומר עמיד (חיפוי אבן, וכו' ...) או שילוב ביניהם לאישור מהנדס העיר.</li> <li>2. היה גג רעפים וניקוזו יהיה לכיוון המגרש.</li> </ol>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	תנועת כלי רכב, מדרכות להולכי רגל, נטיעות, העברת תשתיות.
4.2.2	הוראות
א	<p>תוואי ורוחב הדרך לפי המסומן בתשריט.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

יעוד	האי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית % מתא (שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)		
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	צידו- ימני					צידו- שמאלי	אחרת			
			עיקרי	שרות									עיקרי	שרות	מ"כ שטחי בניה
מגורים ב'	186A	241	220	(1) 26	(2) 50	(3) 12	58	1	8.5	2	1	1.7	0	2.5	

**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'**



משרד המגורים  
מחוז תל אביב

קו בנין (מטר)	תאי שטח	יעוד
קדמי		
5		
	186A	מגורים ב'

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) שטח שרות מעל המפלס הכניסה הקובעת: מחסן 8 מ"ר, חניה מקורה 15 מ"ר וגגון 3 מ"ר..

(2) שטח עיקרי מתחת למפלס הכניסה הקובעת: מרתף 50 מ"ר..

(3) שטח שרות מתחת למפלס הכניסה הקובעת: ממ"ד 12 מ"ר (9 מ"ר נטו)..



**6. הוראות נוספות**

**6.1 תנאים למתן היתרי בניה**

היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.

**6.2 היטל השבחה**

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

**6.3 חניה**

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

**6.4 תשתיות**

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 מטה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה :  
 1. קו חשמל מתח נמוך - מרחק מתיל קיצוני 3 מ', מרחק מציר הקו 3.5 מ'.  
 2. קו חשמל מתח גבוה (22 ק"ו) - מרחק מתיל קיצוני 5 מ', מרחק מציר הקו 6.  
 3. קו חשמל מתח עליון (161 ק"ו) (קיים או מוצע) - מרחק מציר הקו 20 מ'.  
 4. קו חשמל מתח עליון (400 ק"ו) (קיים או מוצע) - מרחק מציר הקו 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.

**6.5 פיקוד העורף**

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

**6.6 חלוקה ו/ או רישום**

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 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**

תכנית זו תבוצע תוך 7 שנים מיום אישורה.



תכנון זמני  
מונה הדפסה



תכנון זמני  
מונה הדפסה



תכנון זמני  
מונה הדפסה

**8. חתימות**

מגיש התכנית	שם: נטלה זאורוב שם ומספר תאגיד:	סוג: תאריך: 17.08.14 חתימה:	
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד: 500101761	סוג: בעלים תאריך: חתימה:	
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד: נטלה זאורוב	סוג: חוכר תאריך: 17.8.14 חתימה:	
עורך התכנית	שם ומספר תאגיד: נטליה ליפובצקי	סוג: עורך ראשי תאריך: 17.08.14 חתימה:	

ליפובצקי נטליה  
אודיכלית  
104717

*[Handwritten signature]*