

6008555

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 605-0179531

מגרש מגורים ברח' הוברמן 3/7, שכל' ב', באר שבע



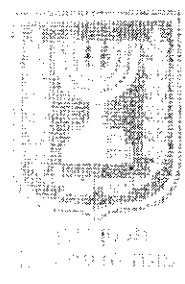
דרום

מחוז

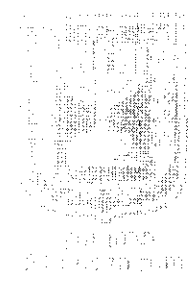
מרחב תכנון מקומי באר שבע

סוג תכנית  
תכנית מפורטת

אישורים



מינהל התכנון - מחוז דרום  
 חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965  
 אישור תכנית מס' 605-0179531  
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה החליטה  
 ביום 12/7/15 לאשר את התכנית  
 התכנית לא נקבעה טענה אישור שר  
 התכנית נקבעה טענה אישור שר  
 מינהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המקומית



## דברי הסבר לתכנית

תכנית זו כוללת מגרש מס' 3 המיועד לבניית קוטג'ים טוריים (אזור מגורים ב' - "רכבות"). במגרש קיימים 7 בתים חד-משפחתיים בעלי 1 או 2 קומות עם קיר משותף (מספרי הבתים: 3/1, 3/2, 3/3, 3/4, 3/5, 3/6, 3/7). התכנית המוצעת מאפשרת לבית מס' 3/7 שינויים הבאים:

1. הגדלת שטח בניה בקומה א' והוספת עליית גג.
2. בניית ממ"ד צמוד לבית בקומת קרקע בחזית האחורית של הבית.
3. קביעת תנאים לשימוש נוסף - גן ילדים בבעלות פרטית.



המכון לזכויות  
מנהל המסחר והתעסוקה



המכון לזכויות  
מנהל המסחר והתעסוקה



המכון לזכויות  
מנהל המסחר והתעסוקה

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית



משרד תכנון וכלכלה  
מנהל תכנון וכלכלה

מגרש מגורים ברח' הוברמן 3/7, שכ' ב', באר שבע

שם התכנית

שם התכנית  
ומספר התכנית

1.1

605-0179531

מספר התכנית

1.121 דונם

שטח התכנית

1.2

מילוי תנאים להפקדה

שלב

מהדורות

1.3

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת  
להפקיד את התכנית

מחוזית



משרד תכנון וכלכלה  
מנהל תכנון וכלכלה

לפי סעיף בחוק

לייר

היתרים או הרשאות  
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות  
לענין תכנון תלת מימדי

לא



משרד תכנון וכלכלה  
מנהל תכנון וכלכלה

**1.5 מקום התכנית**



1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי באר שבע

קואורדינאטה X 180000

קואורדינאטה Y 573590

1.5.2 תיאור מקום שטח התכנית נמצא בשכיל ב' רח' הוברמן 3/7, באר-שבע

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

באר שבע - חלק מתחום הרשות

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
באר שבע	הוברמן	3	

שכונה ב

1.5.5 נושאים וחלקות בתכנית



מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38071	מוסדר	חלק	81	117, 119

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 נושאים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש
38071	38071

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
155 / 102 / 02 / 5 ✓	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת	6193	2244	26/01/2011

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
		בחוראות תכנית 5 / 02 / 102 / 155. הוראות תכנית 5 / 02 / 102 / 155 תחולנה על תכנית זו.			
14 / 03 / 5 / 169	שינוי	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 5 / 03 / 169 / 14 ממשיכות לחול.	3505		03/11/1987
4 / 03 / 5 / 169	שינוי	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 5 / 03 / 169 / 4 ממשיכות לחול.	2585		06/12/1979



תכנון ופיקוח  
מנהל התכנון והבנייה



תכנון ופיקוח  
מנהל התכנון והבנייה



תכנון ופיקוח  
מנהל התכנון והבנייה

**1.7 נספחים ומסמכים נלווים**

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל
הוראות התכנית	מחייב				נטליה ליפובצקי				בהוראות התכנית
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		נטליה ליפובצקי			תשריט מצב מוצע	כן
בינוי	מנחה	1:250		10/03/2014	נטליה ליפובצקי		30/03/2014		לא
מצב מאושר	רקע	1:250	1	10/03/2014	נטליה ליפובצקי		10/03/2014		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



משרד התכנון והבנייה  
עיריית באר שבע



משרד התכנון והבנייה  
עיריית באר שבע

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

**1.8.1 מניש התכנית**

מקצוע/ תואר	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	סילביה טורדזמן			באר שבע	הוברמן		054-4712788	08-9573397	



תכנון ופיקוח  
משרד תכנון ופיקוח

**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	08-6264333	08-6264250	
חוכר	סילביה טורדזמן			באר שבע	הוברמן		054-4712788	08-9573397	

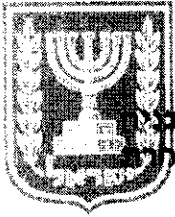
**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	נטליה ליפובצקי	104717	ליפובצקי נטליה אדריכלים	באר שבע	שד רגר יצחק	28	08-6235163	08-9573397	N_liparch@0 12.net.il
	מוודד	אבי ארד	633	ארז מדידות	באר שבע	יוסי הבורסקאי ) (1		08-6239834	08-6282860	mail@erezme d.com

(1) כתובת: 1/108

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



כל מונה אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והנדסה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

## 2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התכנית

הגדלת זכויות בניה, שינוי יעוד קרקע ממגורים א' למגורים ב' והוספת שימוש לגן ילדים בבעלות פרטית במגרש מגורים (תא שטח) מס' 3, רח' הוברמן 3/7, שכל' ב', באר שבע.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 שינויים במגרש (תא שטח) מס' 3 עבור בית מס' 3/7:

א. הגדלת זכויות בניה למטרה עיקרית מ-140 מ"ר ל-175 מ"ר (כולל עליית גג ושטח הממ"ד העולה מעל הקני).

ב. קביעת מספר קומות - 2 + עליית גג.

ג. הגדלת גובה מבנה מ-7.5 מ' ל-8.5 מ'.

ד. קביעת זכויות בנייה למטרת שרות כ-12 מ"ר עבור ממ"ד.

ה. קביעת תכסית בהיקף של 72%.

ו. הוספת שימוש לגן ילדים.

ז. קביעת קו בניין אחורי 0.0 עבור ממ"ד.

ח. קביעת בניה להריסה.

ט. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.

י. קביעת הוראות לעיצוב אדריכלי.



משרד התכנון והנדסה  
מנהל תכנון ומס' 3/7



משרד התכנון והנדסה  
מנהל תכנון ומס' 3/7



### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

1.121

שטח התכנית בדונם



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
		7		7	יח"ד	מגורים (יח"ד)
תוספת שטח 35 מ"ר לבית 3/7 בלבד.	1,015		+35	980	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	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך מאושרת	100	הנחיות מיוחדות	מגורים ב'	3
מגורים ב'	3	להריסה	דרך מאושרת	100
		מבנה להריסה	דרך מאושרת	100
		מבנה להריסה	מגורים ב'	3

#### 3.2 טבלת שטחים



מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'	967	86.26
דרכים	154	13.74
סה"כ	1,121	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	154.16	13.75
מגורים ב'	966.91	86.25
סה"כ	1,121.07	100

## 4. יעודי קרקע ושימושים



התכנון והתעשייה  
משרד התכנון והתעשייה



התכנון והתעשייה  
משרד התכנון והתעשייה



התכנון והתעשייה  
משרד התכנון והתעשייה

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים מגורים, גן ילדים בבעלות פרטית - בבית מס' 3/7
4.1.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בניו</b></p> <p>הוראות לבית מס' 3/7 (השטח מסומן בתשריט כהנחיות מיוחדות) בתא שטח מס' 3:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. תותר הקמת עליית גג בתוך חלל הגג. שטחה יחשב כשטח יעקרי.</li> <li>2. גג יהיה גג רעפים בשילוב עם גג בטון שטוח וניקוזו יהיה לכיוון המגרש.</li> <li>3. תותר הקמת גן ילדים בבעלות פרטית בקומת קרקע של המבנה בגודל עד 90 מ"ר שטח עיקרי. יהיה ניתן לנצל את כל הזכויות הבנייה המוצעות לטובת המגורים במידה והגן ייסגר.</li> <li>4. גובה קומת גן ילדים לא תפחת מ- 2.5 מ'.</li> <li>5. תותר בניית ממ"ד צמוד לבית בקומת קרקע בחזית האחורית של הבית (הנועד לשמש כמרחב מוגן הן לגן ילדים והן למגורים). במקרה של מגורים 12 מ"ר יחשב כשטח שרות ושאר כשטח עיקרי או במקרה של גן ילדים כל השטח מרחב מוגן יחשב כשטח שרות.</li> <li>6. לא יותרו פתחים לכיוון השכן בקיר משותף. חומר גמר של החלק הגלוי בקיר המשותף יהיה תואם לקירות הבית כולו.</li> <li>7. תותר הקמת מצללה בחזית הקדמית של הבית. קו הבנין עבור המצללה יהיה ע"פ חוק.</li> <li>8. מיקום התוספות מסומן בנספח בינוי.</li> </ol> <p>כל ההוראות לבתים מס' 3/1, 3/2, 3/3, 3/4, 3/5, 3/6 נשארות ללא שינוי לפי תכנית מס' 14/169/03/5.</p>
ב	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>גימור התוספות יהיה מתואם לבית הקיים. ובמידה ויהיה חיפוי יחופה הבית כולו. חומר גמר של תוספות - טיח או כל חומר עמיד (חיפוי אבן, וכי'...) או שילוב ביניהם באישור מהנדס העיר.</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	דרך ציבורית
4.2.2	הוראות
א	<p><b>דרכים</b></p> <p>תוואי ורוחב הדרך לפי המסומן בתשריט.</p>

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

מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי			
3	8.5 (3)	7	72	118.6	1147			1015 (1)	132 (2)	967	3	מגורים ב'



מנהל תכנון ופיקוח  
משרד התכנון והנדסה

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

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

**הערה ברמת הטבלה:**

קווי בניין כמסומן בתשריט.

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

(1) זכויות בניה למטרה עיקרית לבית מס' 3/7 -- 175 מ"ר.

זכויות בניה למטרה עיקרית לבתים מס' 3/1, 3/2, 3/3, 3/4, 3/5, 3/6 נשארות ללא שינוי לפי תכנית התקפה..

(2) שטח שרות לבית מס' 3/7 כולל 12 מ"ר עבור ממ"ד.

שטח שרות לבתים מס' 3/1, 3/2, 3/3, 3/4, 3/5, 3/6 - 20 מ"ר לכל בית (ממ"ד 12 מ"ר, מחסן 8 מ"ר).

(3) גובה 8.5 מ' מתייחס לבית מס' 3/7..

(4) לבית מס' 3/7 - 2 קומות + עליית גג.

לבתים מס' 3/1, 3/2, 3/3, 3/4, 3/5, 3/6 - ללא שינוי לפי תוכנית התקפה.



מנהל תכנון ופיקוח  
משרד התכנון והנדסה

**6. הוראות נוספות**



התאגדות  
מגורים

**6.1 תנאים למתן היתרי בניה**

1. היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה ובהתאם לתנאים המפורטים להלן.  
מס' 14/169/03/5.
2. היתרי בניה יינתנו לאחר הריסתה בפועל של בניה המסומנת להריסה בתשריט. הריסת הגדר לא תהווה תנאי להוצאת היתרי הבנייה והגדר תיחרס לפי דרישת העירייה בעת ביצוע הרחבת הדרך.
3. תנאי להיתר בניה לגן ילדים יהיה תאום התוכנית עם יועץ נגישות.
4. היתר בנייה ינתן לאחר קבלת חוות דעת משרד הבריאות.
5. 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 עפ"י תקן חניה התקף בעת מתן היתרי בניה.

**6.4 תשתיות**

- א. שרותים הנדסיים  
ב. יוב, 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 המיוגן 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'.



התאגדות  
מגורים

<b>6.7</b>	<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>
	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
1	לא רלוונטי	לא רלוונטי

### 7.2 מימוש התכנית

תכנית זו תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה.



משרד התכנון והתשתיות  
מדינת ישראל



משרד התכנון והתשתיות  
מדינת ישראל

**8. חתימות**

מגיש התכנית	שם: סילביה טורדזמן	סוג: תאריך: 25.9.15
	שם ומספר תאגיד:	חתימה:

בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד: רשות מקרקעי ישראל 500101761	סוג: בעלים
	שם ומספר תאגיד:	חתימה:

בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד: סילביה טורדזמן	סוג: חוכר
	שם ומספר תאגיד:	חתימה:

עורך התכנית	שם ומספר תאגיד: ליפובצקי נטליה אדריכלים	סוג: עורך ראשי
	שם ומספר תאגיד:	חתימה:



ליפובצקי נטליה  
אדריכלית  
ת.ד. שרון 104717