

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 605-0151548

מגורים ומשרד ברח' ויצמן 10, שכונה א', באר שבע



מחוז דרום  
מרחב תכנון מקומי באר שבע  
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

15/01/2018

להפקיד את התכנית

06/03/2018

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

תוכנית זו כוללת מגרש מס' 135 המיועד לאזור מגורים א' ונמצא ברח' ויצמן 10, שכונה א', באר שבע. במגרש קיים בית מגורים בן 3 קומות, בעל 4 דירות (מספרי הדירות: 1,2,3,4) דירות מס' 2 ו 4 בבעלותו של מגיש התוכנית.

התכנית המוצעת מאפשרת:

1. שינוי יעוד הקרקע מאזור מגורים ג' למגורים ומשרדים.
2. הגדלת זכויות בנייה והוספת בניה בקומה ב' לדירה מס' 4 שבקומה א' (יצירת דירת דופלקס).
3. לדירה מס' 4 הוספת שימוש לבעלי מקצועות חופשיים.
4. שינוי קווי בניין בהתאם לבנייה הקיימת.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

מגורים ומשרד ברח' ויצמן 10, שכונה א', באר שבע

שם התכנית 1.1

שם התכנית ומספר התכנית

605-0151548

מספר התכנית

0.799 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית 1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק ל"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  
 קואורדינאטה X 180425  
 קואורדינאטה Y 572980

### 1.5.2 תיאור מקום

שטח התכנית נמצא ברח' ויצמן 10, שכ' א', 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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	10	ויצמן	באר שבע

שכונה א'

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38023	מוסדר	חלק	63	

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

לא רלוונטי

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
 מונה הדפסה 42



תכנון זמין  
 מונה הדפסה 42



תכנון זמין  
 מונה הדפסה 42

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
26/01/2011	2244	6193	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5 /02 / 155 /102. הוראות תכנית 5 /02 /155 /102 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	155 /102 /02 /5
12/08/1981		2735	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5 /03 /107 / 24 ממשיכות לחול.	שינוי	24 /107 /03 /5
12/07/1971		0	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 8/107/03/5 ממשיכות לחול.	שינוי	8 /107 /03 /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				נטליה ליפובצקי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		נטליה ליפובצקי		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 250	1	18/12/2017	נטליה ליפובצקי	29/01/2018	נספח בינוי מנחה	לא
מצב מאושר	מנחה	1: 250	1	04/01/2016	נטליה ליפובצקי	13/09/2017		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	יוסף גוונדשניידר			באר שבע	ויצמן		054-4303995		
	פרטי	ליאור מרקוביץ			באר שבע	ויצמן	10	054-4303995	08-9573397	

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה	4	08-6264333	08-6264250	
בעלים		ליאור מרקוביץ			באר שבע	ויצמן	10	054-4303995	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	054-4474557	08-9573397	n_liparch@01 2.net.il
מודד מוסמך	מודד	יוסי כוכבי	598		באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-6237683	08-9573397	hazav@netvi sion.net.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42

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

קביעת ייעוד קרקע מעורב "מגורים ומשרדים" עקב שימוש למשרדים בדירה מס' 2 בקומת הקרקע ותוספת זכויות בנייה וקומה לדירה מס' 4 בלבד" ברח' ויצמן 10, שכ' א', באר שבע.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי לתכנית מס' 24/107/03/5 במגרש מגורים הכולל 4 יחידות דיור בבית דו קומתי על ידי:

1. שינוי יעוד הקרקע מ- "אזור מגורים ג' " ל- "מגורים ומשרדים".
2. הגדלת זכויות בנייה למטרה עיקרית - הוספת 100 מ"ר לדירה מס' 4 בלבד.
3. תוספת קומה לדירה מס' 4 להקמת דירת דופלקס (קומות א ו - ב').
4. שינוי קווי בניין.
5. קביעת הנחיות בינוי.
6. קביעת תנאים להוצאת היתרי בנייה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42

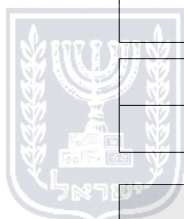
## 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים ומשרדים	135	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים ומשרדים	135

### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג'	834	100
סה"כ	834	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42



**מצב מוצע**

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	799.11	מגורים ומשרדים
100	799.11	סה"כ



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מגורים ומשרדים
4.1.1	שימושים
	מגורים - דירות מס' 1, 3, 4, שימוש לבעלי מקצועות חופשיים עבור דירה מס' 4. משרדים - במקום דירה מס' 2.
4.1.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. תותר הוספת בנייה לדירה מס' 4 בקומה ב' (הקמת דירת דופלקס). הקשר בין הקומות יהיה דרך מדרגות פנימיות בלבד.</li> <li>2. לדירה מס' 4 (דופלקס) ימצא פתרון לממ"ד באמצעות שיפור מיגון.</li> <li>3. גג הבית יהיה רעפים או גג בטון שטוח או שילוב ביניהם. גובהו מרבי לא יעלה על 10.5 מ'.</li> <li>4. התוספות יבנו מחומרים קשיחים ועמידים לאורך זמן והתואמים את התקנים הישראליים.</li> <li>5. מקום התוספות מסומן בנספח בינוי.</li> <li>6. שטח הבניה המותר לדירות מס' 1, 2 ו-3 נשאר ללא שינוי לפי תכנית התקפה.</li> <li>7. במידה ולא תאושר שיפור מיגון, ייבנה מקלט בחצר במקום המחסן.</li> <li>8. לכל בית תותר הקמת מחסן בשטח 8 מ"ר. כחלק מהבית או נפרד ממנו.</li> </ol> <p>א. מחסנים הצמודים לבית ייבנו כחלק בלתי נפרד ממנו ומחומרי הגמר של המבנה בתוך קווי הבנין.</p> <p>ב. המחסנים הנפרדים מהבית יהיו עשויים מחומרים קלים או מחומרי הגמר של המבנה העיקרי בקו בנין אחורי ו/או צדדי 0.00 מ' (לדירה מס' 1 קו בנין צדדי 0.75 מ' כמסומן בתשריט). לא יותר פתחים לכיוון השכן או בקיר בקו בנין 0.00 ושיפוע הגג וניקוזו יהיה לכיוון המגרש.</p> <p>ג. גובה המחסן לא יעלה על 2.20 מ' פנימי ו 2.50 מ' חיצוני. בכל המחסנים, אם נפרדים מהבית ואם צמודים אליו, תהיה דלת יציאה הפונה לחצר. מהנדס העיר רשאי לדרוש התאמת מיקום המחסן וחומרי הגמר למחסנים קיימים במגרש ו/או במגרשים שכנים.</p> <p>9. גימור התוספות יהיה מתואם לבית הקיים. חומר גמר של תוספות - טיח או כל חומר עמיד (חיפוי אבן, וכו'...) או שילוב ביניהם.</p> <p>10. מתקנים טכניים יוסתרו</p>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	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	שימוש	יעוד	
	מעל הכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי					קדמי	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
(3)	3	(3)	(3)	(3)	3	(2) 3	46	70.5	563.3			(1) 67.8	495.5	799	135	מגורים ומשרדים	
(3)	3	(3)	(3)	(3)	3		19	19.32	154.44			(1) 22.6	(2) 131.84	799	135	משרדים ומשרדים	

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 כולל: מחסן 8 מ"ר, ממ"ד 12 מ"ר, מדרגות משותפות 2.6 מ"ר עבור כל דירה.
- (2) תותר המרת זכויות הבנייה משימוש "משרדים" ל"מגורים" מבלי שהדבר יהווה סטייה נכרת מהתכנית...
- (3) קווי בניין כמסומן בתשריט. במקרה הקמת מחסנים נפרדים מהבית יבנו בקו בנין אחורי ו/או צדדי 0.00 מ' (לדירה מס' 1 קו בנין צדדי 0.75 מ' כמסומן בתשריט).

## 6. הוראות נוספות

<p><b>6.1 תנאים למתן היתרי בניה</b></p>	<p>6.1</p>
<p>1. היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו. 2. היתר לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p>	
<p><b>6.2 היטל השבחה</b></p>	<p>6.2</p>
<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספות השלישית לחוק. מונה הדפסה 42</p>	
<p><b>6.3 חניה</b></p>	<p>6.3</p>
<p>חניה תתוכנן עפ"י תקן התקף בעת מתן היתרי בניה, או לפי פתרון אלטרנטיבי המקובל על הועדה המקומית.</p>	
<p><b>6.4 תשתיות</b></p>	<p>6.4</p>
<p>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.</p>	
<p><b>6.5 פיקוד העורף</b></p>	<p>6.5</p>
<p>תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	
<p><b>6.6 עתיקות</b></p>	<p>6.6</p>
<p>כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח - 1978. היה והעתיקות שתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.</p>	
<p><b>6.7 חלוקה ו/ או רישום</b></p>	<p>6.7</p>
<p>חלוקת המגרשים תעשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.</p>	
<p><b>6.8 הפקעות לצרכי ציבור</b></p>	<p>6.8</p>
<p>מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965,</p>	

### הפקעות לצרכי ציבור

6.8

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.

### ביוב

6.9

המגרש יחובר למערכת השפכים העירונית המחוברת לפתרון קצה של הישוב - מט"ש באר-שבע.

## 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.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42