

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 605-0753715

בית חב"ד רח' שפירא 7א באר שבע

מחוז

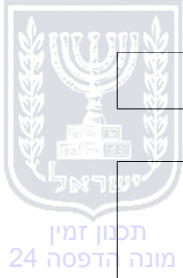
דרום

מרחב תכנון מקומי באר שבע

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

במגרש 70, ברחוב שפירא 7א בשכונה א' בבאר שבע, הוקם מבנה מפאר לבית חב"ד. המבנה משמש כסניף המרכזי של חב"ד בעיר ומשרת את התושבים כמרכז רוחני קהילתי. עלה צורך להתאמת המבנה לכמות המבקרים שהוא משרת. מטרת התכנית, להסדיר ולהגדיל את זכויות הבניה, שינוי קווי הבנייה. שינוי הוראות בעניין גובה המבנה ומסי הקומות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית בית חב"ד רח' שפירא 7 באר שבע

מספר התכנית 605-0753715

1.2 שטח התכנית 0.784 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) (4), 62 א (א) (9), 62 א (א) (1) (6)

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	180402
קואורדינאטה Y	573124

### 1.5.2 תיאור מקום

שכונה א' רחוב שפירא 7א 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
	7א	שפירא	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	70	

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 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
17/08/2016	9113	7322	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 605-0365288. הוראות תכנית 605-0365288 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	605-0365288
20/06/1974	1750	2019	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5 /03 /107/13 ממשיכות לחול.	שינוי	13 /107 /03 /5
03/11/1996	372	4453	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5 /03 /107/64 ממשיכות לחול.	שינוי	64 /107 /03 /5



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אריקה לאוב				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אריקה לאוב		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי לתשריט	13: 13 09/02/2021	אריקה לאוב	09/02/2021	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא	תשריט מצב מאושר	09: 59 02/08/2020	אריקה לאוב	02/08/2020	1	1: 250	רקע	מצב מאושר

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
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית באר שבע	באר שבע	בגין מנחם (1)		08-6840600	08-6464383	
	פרטי			עמותת בית חב"ד מרכזי	באר שבע	שפירא	א 7	08-6233197	08-6273955	chabadbr7@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 15 באר שבע 84100.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			עמותת בית חב"ד המרכזי	באר שבע	שפירא	א 7	08-6233197	08-6273955	chabadbr7@gmail.com

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

**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	אריקה לאוב	25275	אריקה לאוב אדריכלים בע"מ	באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-6209393	08-6209397	office@erical oeub.co.il



תכנון זמין  
הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	ארמונד אזוט	406	א.א.ג.אזוט	באר שבע	מרכז הנגב	19	08-6499959	08-6497574	azutar@netvision.net.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

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

שינוי זכויות לתכנית מס' 605-0365288 במגרש מס' 70 עבור מבנה בית חב"ד המרכזי בשכונה א', באר שבע

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. תוספת זכויות בניה למבנה ציבור 62 א (א 1) 6.
- ב. שינוי קווי בניין 62א(א) 4.
- ג. הגדלת תכסית 62א(א) 9.
- ד. קביעת גובה ותוספת קומה למבנה קיים 62א(א) 4א



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

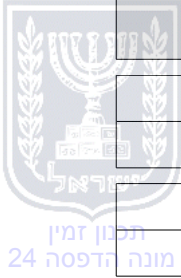
#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מבנים ומוסדות ציבור	70	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	70

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
שטח למבני ציבור	777	100
סה"כ	777	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	784.11	100
סה"כ	784.11	100



**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	תותר הקמת מבנה ציבורי . הגדלת שטחים לצרכי ציבור לשימושים הבאים : דת ותרבות ומוסדות קהילתיים.
4.1.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בניוי</b></p> <p>1. סך כל שטחי שרות לאזור בנייני ציבור יהיו 31% , אך תותר העברת שטחי שרות מקומת הקרקע ליתר הקומות.</p> <p>2. תכסית הקרקע - לא יותר מ- 54% כולל שטחי שרות.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני			מעל הכניסה הקובעת					
						שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי			
(2)	(2)	(2)	(2)	4	19	(1) 420	960	777	70	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור

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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) שטחי השרות כוללים: מעברים, מבואות, חדרי מדרגות, מרחב מוגן, מחסנים ושירותים..

(2) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	<p>היתרי הבנייה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו ובתנאים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. תנאי להיתר בנייה יהיה הסכם הקצאה בתוקף מול הרשות המקומית.</li> <li>2. הגשת הצהרת מהנדס בגין סה"כ משקל פסולת הבניה אשר תיווצר בעת הקמת המבנה/מבנים/מתקנים וכן הגשת חוזה התקשרות לפינוי פסולת הבניה לאתר מורשה עפ"י כל דין.</li> <li>3. היתר לתוספת בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות ת"י 413.</li> <li>4. היתר בניה ינתן לאחר קבלת אישור הרשות הארצית לכבאות והצלה.</li> <li>5. היתר בניה מותנה בקבלת אישור פיקוד העורף לפתרון מיגון במגרש.</li> </ol>

<b>6.2</b>	<b>חשמל</b>
	<p>לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף 2.00 מ' מהתיל הקיצוני 2.25 מ' מציר הקו</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד 1.50 מ' מהתיל הקיצוני, 2.25 מ' מציר הקו.</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו בשטח בנוי 5.00 מ' מהתיל הקיצוני, 6.50 מ' מציר הקו בשטח פתוח 8.50 מ' מציר הקו.</p> <p>ד. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו בשטח בנוי ובשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ') 20.00 מ' מציר הקו.</p> <p>ה. קו חשמל מתח על עליון 400 ק"ו 35.00 מ' מציר הקו.</p> <p>* באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים</p> <p>אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה.</p> <p>אין לחפור מעל כבלים חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל.</p>

<b>6.3</b>	<b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b>
	<p>תכניות הניקוז, מים וביוב יתואמו ויאושרו ע"י מהנדס הרשות המקומית ויתחברו לרשת העירונית הקיימת.</p> <p>בבקשה להיתר בניה יקבעו דרכים לביצוע כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הני"ל וכדומה (להלן עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>כל קוי התשתית שבתחום התכנית יהיו תת קרקעיים.</p> <p>מערכת הביוב של המבנים תתחבר למערכת העירונית.</p> <p>מערכת המים של המבנים שבתכנית תחובר למערכת המים העירונית.</p>

<b>6.4</b>	<b>חניה</b>
	החניה תהיה עפ"י התקן התקף באישור מחלקת התנועה.



<b>6.5 הפקעות לצרכי ציבור</b>	
מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור - יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.	
<b>6.6 שמירה על עצים בוגרים</b>	
תנאי למתן היתר בנייה לכריתה/העתקת עצים בוגרים כהגדרתם בסעיף 83 ג' לחוק, יהייה מתן רשיון מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.	
<b>6.7 פיקוד העורף</b>	
תנאי למתן היתר בניה יהיה, אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון בתחום המגרש.	



## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	בתוכנית זו לא נקבעו שלבי ביצוע	



### 7.2 מימוש התכנית

מיידי

