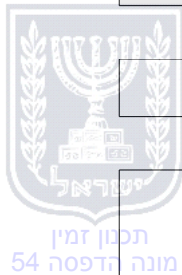


הוראות התכנית

תכנית מס' 605-0187617

מגרש מגורים ברח' חז"ל 104, שכ' ב', באר שבע



מחוז	דרום
סוג תכנית	מרחב תכנון מקומי באר שבע
	תכנית מפורטת

אישורים



1965 - חוק התכנון והבניה, התשכ"ה -

משרד האוצר - מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

25/09/2017

להפקיד את התכנית

15/08/2018

תאריך יו"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

תכנית זו כוללת מגרש המיועד לבניית קוטגיים טוריים (אזור מגורים א' - "רכבות") ונמצא ברח' חז"ל, שכל ב', באר שבע. במגרש קיימים 8 בתים חד-משפחתיים בעלי 1 או 2 קומות עם קיר משותף (מספרי הבתים: 104,106,108,110,112,114,116,118).



תכנון זמין
מונה הדפסה 54

בית מס' 104 פועל כבר כ- 40 שנה גן ילדים פרטי בשימוש חורג.

תת-מגרש שבו נמצא המבנה מהווה חלק מחלקה מס' 33 בגוש 38071 שהוסדר בשנת 1962.

בתכנית 9/169/03/5 בשנת 1980 תוכננה הפקעה מהחלקה בגבולה הצפוני לטובת הדרך (רח' חז"ל) כך שהיא חוצה את החצר הקיימת של הבית.

ההפקעה לא בוצעה בפועל, ובגבול הצפוני של המגרש נשארה גדר מקורית שכעת נמצאת בתחום דרך מוצעת. תכנון זמין כמו כן קיימת חצר ברוחב של כ- 1-2 מ' המוקפת בגדר בלוקים שחורגת מגבול המגרש והחלקה אל תוך הדרך. הדפסה 54 המוצעת והש.צ.פ. לכיוון מזרח.

התכנית המוצעת על מנת הסדרת שטח המגרש והבנייה הקיימת עבור בית מס' 104 (תא שטח מס' 101) בהתאם לקיים בפועל מאפשרת:

1. הרחבת המגרש.
2. שינוי מיקום הכניסה למגרש.
3. תוספות בניה בחזית אחורית.
4. הוספת מצללה בחזית קדמית.
5. שינוי קווי בניין.
6. קביעת תנאים לשימוש נוסף? גן ילדים בבעלות פרטית.
7. קביעת תנאים למתן היתרי בנייה.

זכויות בניה בתא שטח מס' 100 (לבתי מס': 106,108,110,112,114,116,118) נשארות ללא שינוי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 54



תכנון זמין
מונה הדפסה 54

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית מגרש מגורים ברח' חז"ל 104, שכל ב', באר שבע

מספר התכנית 605-0187617

1.2 שטח התכנית 2.179 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי באר שבע

קואורדינאטה X 179944

קואורדינאטה Y 574078

1.5.2 תיאור מקום

שטח התכנית נמצא בשכ' ב', רח' חז"ל 104, ב"ש

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
	104	חז"ל	באר שבע

שכונה ב'

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
101-103	33	חלק	מוסדר	38071

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 54



תכנון זמין
מונה הדפסה 54



תכנון זמין
מונה הדפסה 54

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
30/11/1987	388	3505	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5 / 03 / 169 / 14 ממשיכות לחול.	שינוי	14 / 169 / 03 / 5
30/09/1980	98	2661	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5 / 03 / 169 / 9 ממשיכות לחול.	שינוי	9 / 169 / 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	15/11/2016	נטליה ליפובצקי	24/08/2017	ומחייב למיקום התוספת בלבד	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב	1: 1		17/08/2017	אבנר ביטון	28/06/2018		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		10/11/2016	נטליה ליפובצקי	10/11/2016		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



תכנון זמין
מונה הדפסה 54



תכנון זמין
מונה הדפסה 54

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	08-6440738	08-6101134	
	פרטי	רחל ואקנין			באר שבע	עין גדי (1)		052-3954225		n_liparch@012.net.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת : 24/18.

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	
בבעלות רשות מקומית				עיריית באר שבע	באר שבע	בגין מנחם	1	08-6440738	08-6101134	
חוכר	רחל ואקנין				באר שבע	עין גדי (1)		052-3954225		n_liparch@012.net.il

(1) כתובת : 24/18.

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	08-6235163	08-9573397	n_liparch@012.net.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	אזוט ארמונד אזוט	406	א.א.ג. אזוט בע"מ	באר שבע	מרכז הנגב	19	08-6499959	08-6497574	azutar@netvision.il
	שמאי	אבנר ביטון	1685		באר שבע	טיומקין זאב	4	052-8690877	077-2124530	avnerbi@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 54



תכנון זמין
מונה הדפסה 54

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 54

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 זכויות בניה והוספת שימוש לגן ילדים בבעלות פרטית בתא שטח מס' 101 לבית מס' 104 ברח' חז"ל, שכל ב', באר שבע.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. בתא שטח מס' 101 המיועד לאזור מגורים א', יתקיימו מס' שינויים עבור בית מס' 104:
1. שינוי יעוד מדרך ושביל למגורים א' לטובת תא שטח מס' 101 להסדרת המצב הקיים בשטח.
2. קביעת זכויות, מגבלות והנחיות בנייה.
3. קביעת שימוש נוסף לגן ילדים בבעלות פרטית.
4. קביעת הנחיות בינוי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 54

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	200
מגורים א'	101, 100
שביל	300



תכנון זמין
מונה הדפסה 54

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	200
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	101, 100
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	200
דרך /מסילה לביטול	מגורים א'	101
מבנה להריסה 2	דרך מאושרת	200
מבנה להריסה 2	מגורים א'	101, 100

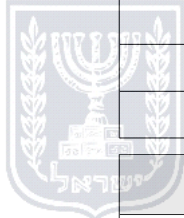
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
66.36	1,446	אזור מגורים א'
27.35	596	דרך מוצעת
6.29	137	שביל להולכי רגל
100	2,179	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
26.51	577.79	דרך מאושרת
68.15	1,485.13	מגורים א'
5.34	116.3	שביל
100	2,179.22	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 54



תכנון זמין
מונה הדפסה 54



תכנון זמין
מונה הדפסה 54

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים, גן ילדים בבעלות פרטית; ממ"ס, מצללה.
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>לבית מס' 104 תותר:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. בניית ממ"ס צמוד לבית בקומת קרקע בחזית האחורית של המגרש (הנועד לשמש כמרחב מוגן הן לגן ילדים והן למגורים). במקרה של 12 מ"ר יחשב כשטח שרות ושאר- כשטח עיקרי או במקרה של גן ילדים כל השטח מרחב מוגן (25 מ"ר) יחשב כשטח שרות. 2. הקמת גן ילדים בבעלות פרטית בקומת קרקע של המבנה. 3. מדרגות כניסה למגרש יתאפשרו בתחום הדרך ציבורית ושביל כל עוד קיים גן ילדים. במידה וכל הבית ייועד למגורים, יימצא פתרון כניסה למגרש בתחום מגרש עצמו. האמור לעיל יהיה נכון גם במקרה שהריסת המדרגות תידרש על ידי העירייה לצורך פיתוח הדרך. בניית המדרגות והריסתן יהוי על חשבון מגיש התכנית. 4. הקמת מצללה מחומרים קלים בחזית הקדמית של המגרש. 5. לא יותרו פתחים לכיוון השכן בקיר משותף. 6. תותר הקמת סככה מעל כניסה לבית עם כיסוי רעפים או כל חומר אחר באישור מהנדס העיר. 7. תותר בניית גדר בגובה 1.8 בחלוקה של 1/3 בניה קלה (עץ או פח במנח אופקי) ו-2/3 בנוי ומחופה בחומר גמר התואם את הבית הקיים או הגדרות הגובלות. לא יותר שימוש בפלסטיק או באיסכורית. גובה הגדר המפרידה בין מגרשים (חזית צדדית) לא יעלה על גובה הגדר הקדמית. גובה הגדר ימדד מפני קרקע הגבוה מבין השניים. מיקום התוספות מסומן בנספח בינוי. 8. גימור התוספות יהיה מתואם לבית הקיים. ובמידה ויהיה חיפוי יחופה הבית כולו. חומר גמר של תוספות - טיח או כל חומר עמיד (חיפוי אבן טבעית או מלאכותית, וכו'...) או שילוב ביניהם. 9. גג יהיה גג רעפים או גג בטון שטוח או שילוב ביניהם וניקוזו יהיה לכיוון המגרש, גובהו לא יעלה על 7.50 מ'. <p>כל ההוראות לבתים מס' 106,108,110,112,114,116 נשארות ללא שינוי לפי תכנית מס' 14/169/03/5.</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	דרך ציבורית
4.2.2	הוראות
א	<p>דרכים</p> <p>תוואי ורוחב הדרך לפי המסומן בתשריט</p>
4.3	שביל

שביל	4.3
שימושים	4.3.1
מעבר להולכי רגל, נטיעות, גנים, ריהוט רחוב ולהעברת תשתיות תת ועל קרקעיות	
הוראות	4.3.2
הנחיות מיוחדות	א
בשטח זה תאסר בנייה מכל סוג שהוא	



תכנון זמין
מונה הדפסה 54



תכנון זמין
מונה הדפסה 54



תכנון זמין
מונה הדפסה 54

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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	יעוד	
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
								סה"כ שטחי בניה	עיקרי	עיקרי	שרות					
צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)			(1)	(1)	1284	106,108,1 10,112,11 4,116,118	100	מגורים א'
(2)	(2)		(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)			(1)	(1)				
(4)	(4)		2	7.5	5.05	1	70	99.5	200		(3) 12	188	201	104	101	מגורים א'



תכנון זמין
מונה הדפסה 54



תכנון זמין
מונה הדפסה 54

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

קו בנין (מטר)		בניין / מקום	תאי שטח	יעוד
קדמי	אחורי			
(2)	(2)	106,108,110,112,114,116,118	100	מגורים א'
(4)	(4)	104	101	מגורים א'

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) זכויות הבנייה בתא שטח מס' 100 (לבתיים מס' 106, 108, 110, 112, 114, 116, 118) נותרות ללא שינוי לפי תכנית מאושרת 14/169/03/5..

(2) ללא שינוי לפי תכנית מאושרת 14/169/03/5..

(3) שטח שרות כולל שטח מרחב מוגן:

12 מ"ר במקרה של מגורים,

במקרה של גן ילדים כל שטח של מרחב מוגן יחשב כשטח שרות. במקרה הזה תותר ניוד שטחים מעיקרי לשרות..

(4) קווי בניין כמסומן בתשריט.



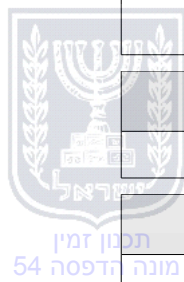
תכנון זמין
מונה הדפסה 54



תכנון זמין
מונה הדפסה 54

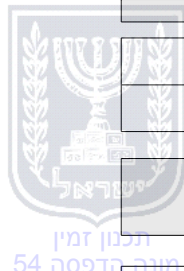
6. הוראות נוספות

6.1	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>1. היתרי בניה יינתנו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.</p> <p>2. הריסת המבנים המסומנים להריסה בתשריט שאינם שייכים למגיש התכנית, אינם מהווים תנאי להיתר בניה עבור תא שטח 101.</p> <p>3. תנאי למתן היתרי בניה יהיה קבלת חוות דעת משרד הבריאות לגן ילדים.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום ואישור רשות התמרור ואגף התנועה לנושא הסדרת חנייה ל-5 רכבים לאורך שפת הדרך לצורך הורדה והעלאת ילדים לגן הילדים בשעות הרלוונטיות.</p> <p>5. הבקשה להיתר בניה תכלול תכנית פיתוח שטח ערוכה על גבי מפה מצבית טיפוגרפית מעודכנת כחוק וחתומה ע"י מודד מוסמך.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום ואישור רשות התמרור ואגף התנועה לנושא הסדרת חנייה ל-5 רכבים לאורך שפת הדרך לצורך הורדה והעלאת ילדים לגן הילדים בשעות הרלוונטיות.</p> <p>7. היתר לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p> <p>8. התכנית תכלול את כל פרטי הפיתוח כגון: גבהי קרקע מתוכננים וקיימים, מקום החניות, הכניסות למגרש, גדרות וחזיתות לגדרות, מתקן לאיסוף אשפה, חיבורי מים והביוב, מפלסי השבילים והרחובות, מתקן לייבוש כביסה. פירוט חומרי הגמר יופיעו על החזיתות של המבנים בקנ"מ 1:100.</p>
6.2	היטל השבחה
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספות השלישית לחוק.
6.3	חניה
	חניה תתוכנן עפ"י תקן חניה בתכנית מתאר באר שבע או עפ"י תקן התקף בעת מתן היתרי בניה.
6.4	תשתיות
	<p>א. שרותים הנדסיים</p> <p>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.</p> <p>ב. ביוב</p> <p>המגרש יחובר למערכת השפכים העירונית המחוברת לפתרון קצה של הישוב - מט"ש באר-שבע.</p> <p>ג. חשמל</p> <p>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:</p> <p>1. קו חשמל מתח נמוך - מרחק מתיל קיצוני 3 מ', מרחק מציר הקו 3.5 מ'.</p> <p>2. קו חשמל מתח גבוה (22 ק"ו) - מרחק מתיל קיצוני 5 מ', מרחק מציר הקו 6.</p> <p>3. קו חשמל מתח עליון (161 ק"ו) (קיים או מוצע) - מרחק מציר הקו 20 מ'.</p> <p>4. קו חשמל מתח עליון (400 ק"ו) (קיים או מוצע) - מרחק מציר הקו 35 מ'.</p> <p>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>



6.5	שמירה על עצים בוגרים
	<p>1. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ המסומן לשימור.</p> <p>2. מרחק מעץ לשימור לבניה קשיחה יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.</p>
6.6	פיקוד העורף
	תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.
6.7	חלוקה ו/ או רישום
	חלוקת המגרשים תעשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.
6.8	הנחיות מיוחדות
	מתקני איסוף אשפה - יתוכננו בהתאם להוראות הרשות מקומית. הם ימוקמו ככל הניתן בגומחות התשתיות (פילרים) ובאופן נסתר.

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 7 שנים מיום אישורה.		

