

698510

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

תכנית מס' 605-0155382

מגורים במגרש 49 ברח' דרוז 7, פלח 7, ב"ש

תכנית מס' 605-0155382
20-02-2014
מגורים במגרש 49 ברח' דרוז 7, פלח 7, ב"ש

מחוז דרום
מרחב תכנון מקומי באר שבע
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

מתן תוקף	הפקדה
<p>ועדה מקומית באר-שבע אישור תכנית 605-0155382 הועדה הנקומית החליטה לאשר את התכנית כשיובה מס' 20/45010 מיום 15.5.14 הממונה על תוכנית סגן ראש העיר עיריית באר-שבע חותמת הועדה המקומית</p>	<p>חותמת הועדה המקומית</p>
שם ותפקיד החותם	שם ותפקיד החותם



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

<p>חותמת הועדה המחוזית</p>	<p>חותמת הועדה המחוזית</p>
שם ותפקיד החותם	שם ותפקיד החותם

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו מטפלת במגרש מגורים מס' 49 הנמצא ברח' דרור 7, פלח 7, שכי נווה זאב, באר שבע.
על המגרש ממוקם מבנה מגורים חד משפחתי בעל קומה אחת.

התוכנית המוצעת מאפשרת:

- שינוי קווי בניין.

זכויות הבניה נשארות לפי תכנית 5/במ/198.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

מגורים במגרש 49 ברח' דרור 7, פלח 7, ב"ש

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

605-0155382

מספר התכנית

0.575 דונם

1.2 שטח התכנית

מילוי תנאים למתן תוקף

1.3 מהדורות שלב

תכנית מפורטת

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

כן האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 4

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

לא האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי באר שבע

178025 קואורדינאטה X

570980 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מגרש מגורים מס' 49 ברח' דרור 7, פלח 7, שכי נווה זאב, באר שבע.

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	דרור	7	

שכונה פלח 7, נווה זאב

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38267	מוסדר	חלק		68
38268	מוסדר	חלק	50	

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 בחלקות

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
198 / 5 במ / 198	שינוי	תכנית זו משנה רק את	4942	827	10/12/2000



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
		המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 5/במ/ 198 ממשיכות לחול.			



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



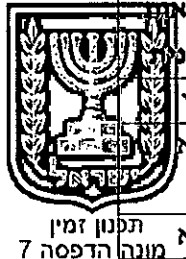
תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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				ויקטור רבינוביץ				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		ויקטור רבינוביץ			תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1:250	1	14/11/2013	ויקטור רבינוביץ		14/11/2013		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	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
לי"ר	דוד סרוסי	לי"ר	לי"ר	באר שבע	דרור	7	057-2400438	08-6433049	

1.8.2 יזם

תקנון זמין
מונה הדפסה 7

שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
דוד סרוסי	לי"ר	לי"ר	באר שבע	דרור	7	057-2400438	08-6433049	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע



סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			מנהל מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה	4	08-6264333	08-6264250	
חוכר	דוד סרוסי	לי"ר	לי"ר	באר שבע	דרור	7	057-2400438	08-6433049	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

תקנון זמין
מונה הדפסה 7

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	ויקטור רבינוביץ	26019		באר שבע	עבדת	12	08-6433048		victorr.arc@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	גי'אנה (לאה) בובליק	1110		באר שבע	עגנון	2	054-5237655	08-6441170	Negev_medi_dot@walla.com

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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

שינויים בהנחיות והוראות הבניה בתא שטח שמספרו 49 ברח' דרור 7, פלח 7, שכי נווה זאב, באר שבע.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי קווי בניין לפי סעיף 62 (א) (4).



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

0.575

שטח התכנית בדונם



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר *	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים (יח"ד)	יח"ד	1		1		
מגורים (מ"ר)	מ"ר	160		160		

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובה 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	200
מגורים א'	49



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'	457	79.48
דרך מוצעת	118	20.52
סה"כ	575	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	118.24	20.55
מגורים א'	457.17	79.45
סה"כ	575.41	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בניון
לפי תכנית 198/ב/5 למעט קווי הבניין.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	דרך ציבורית
4.2.2	הוראות
א	דרכים
בתא שטח 200 : רוחב ותוואי דרכים לפי תכנית 198/ב/5.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קד"מ	קו בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	יעוד	
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי		
תכנון זמין	(2)	(2)	(2)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)			(1)	(1)	457	מגורים א'



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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 נשארות לפי תכנית 198/במ/5.

(2) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

6. הוראות נוספות



תקנון זמין
מונה הדפסה 7

6.1 חניה	החניה תהיה בתחומי המגרש ובהתאם לתקן חניה של עיריית ב"ש התקף בעת אישור תכנית										
6.2 חלוקה ו/ או רישום	חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965										
6.3 חשמל	<p>הוראות בנינוי ופיתוח</p> <p>לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.</p> <table border="0"> <tr> <td>מציר הקו</td> <td>מהתיל הקיצוני</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח נמוך</td> <td>3.00 מ' 3.5 מ'</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח גבוה עד 22 ק"ו:</td> <td>5.00 מ' 6.00 מ'</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו:</td> <td>(קיים או מוצע) - 20.00 מ'</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו</td> <td>(קיים או מוצע) - 35.00 מ'</td> </tr> </table> <p>אין לבנות בנינים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ 2 מ' מכבלים אלה. אין לתת חשמל למבנה מעל כבלים תת ? קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל ? מחולקת זמין מונה הדפסה 7</p>	מציר הקו	מהתיל הקיצוני	קו חשמל מתח נמוך	3.00 מ' 3.5 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 22 ק"ו:	5.00 מ' 6.00 מ'	קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו:	(קיים או מוצע) - 20.00 מ'	קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו	(קיים או מוצע) - 35.00 מ'
מציר הקו	מהתיל הקיצוני										
קו חשמל מתח נמוך	3.00 מ' 3.5 מ'										
קו חשמל מתח גבוה עד 22 ק"ו:	5.00 מ' 6.00 מ'										
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו:	(קיים או מוצע) - 20.00 מ'										
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו	(קיים או מוצע) - 35.00 מ'										



תקנון זמין
מונה הדפסה 7

6.4 תנאים למתן היתרי בניה

6.4 תנאים למתן היתרי בניה	<p>א. היתר בניה יוצאו ע"י הועדה המקומית על פי תכנית זו ובהתאם לתכנית 198/במ/5.</p> <p>ב. היתר לתוספת בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p>
----------------------------------	---

6.5 הפקעות לצרכי ציבור

6.5 הפקעות לצרכי ציבור	<p>מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה ? 1965, יופקעו ע"י הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור ? יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה</p>
-------------------------------	--



תקנון זמין
מונה הדפסה 7

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע	
-----------------------	--

7.2 מימוש התכנית

7.2 מימוש התכנית	
זמן משוער לביצוע תכנית זו- 3 שנים לאחר אישור התוכנית.	

8. חתימות

מגיש התכנית	שם:	דוד סרוסי	סוג:	תאריך:	17/12/14
	שם ומספר תאגיד:	שם ומספר תאגיד:	חתימה:		

יזם	שם:	דוד סרוסי	סוג:	תאריך:	17/12/14
	שם ומספר תאגיד:	שם ומספר תאגיד:	חתימה:		

בעל עניין בקרקע	שם:	בבעלות מדינה	סוג:	תאריך:	
	שם ומספר תאגיד:	שם ומספר תאגיד:	חתימה:		
		מנהל מקרקעי ישראל 500101761			

בעל עניין בקרקע	שם:	דוד סרוסי	סוג:	תאריך:	17/12/14
	שם ומספר תאגיד:	שם ומספר תאגיד:	חתימה:		
		חוכר			

עורך התכנית	שם:	ויקטור רבינוביץ	סוג:	תאריך:	17.12.14
	שם ומספר תאגיד:	שם ומספר תאגיד:	חתימה:		
		עורך ראשי			



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7