

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 605-0166603

מגורים במגרש מס' 508, ברח' יוסף תקוע 83, 85, שכל' רמות, באר שבע



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

דרום

מחוז

מרחב תכנון מקומי באר שבע

תכנית מפורטת

סוג תכנית

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים-מחוז דרום

10 09. 2014

נתקבל

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

בניה, התשכ"ה - 1965

ים - מחוז הדרום

זווית החליטה ביום:

שר את התכנית

לא נקבעה טעונה אישור השר
נית נקבעה טעונה אישור השר

יו"ר הוועדה המחוזית



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו כוללת מגרש מס' 508 המיועד לאזור מגורים אי' ונמצא בשכ' רמות, רח' יוסף תקוע, באר שבע. במגרש קיימים 14 בתים חד-משפחתיים עם קיר משותף בעלי 2 קומות ועליות גג. התכנית המוצעת מתייחסת לבתים מס' 83 ו 85 בלבד ומאפשרת לבתים הנ"ל שינויים הבאים:

לבית מס' 83:

הוספת בניה בקומת קרקע ובקומה אי' בחזית דרום-מזרחית.

בניית מצללות בקומת קרקע בחזית דרום-מזרחית ובקומה אי' מעל המרפסות.

שינוי קו בניין.

לבית מס' 85:

הוספת בניה בקומת קרקע בחזית דרומית.

בניית מצללה בחזית דרומית של הבית.

שינוי קו בניין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

מגורים במגרש מס' 508, ברח' יוסף תקוע 83, 85, שכל' רמות, באר שבע

שם התכנית

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

605-0166603

מספר התכנית

2.811 דונם

1.2 שטח התכנית

מילוי תנאים למתן תוקף

1.3 מהדורות שלב

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

כן האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לייר

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 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.5 מקום התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי באר שבע

קואורדינאטה X 182725

קואורדינאטה Y 576230

1.5.2 תיאור מקום שטח התכנית נמצא בשכי רמות, ברח' יוסף תקוע, 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	תקוע יוסף		

שכונה רמות

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38197	מוסדר	חלק	5	34

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 14

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
10/05/2006	3162	5526	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 15/162/03/5 ממשיכות לחול.	שינוי	15 / 162 / 03 / 5
19/04/1996	2781	4400	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 5/במ/ ההוראות בתכנית 3/34 ממשיכות לחול.	שינוי	3 / 34 / 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל
הוראות התכנית	מחייב				נטליה ליפובצקי				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		נטליה ליפובצקי			תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1:250	1	04/11/2013	נטליה ליפובצקי		29/10/2013		כן
מצב מאושר	רקע	1:250		14/08/2013	נטליה ליפובצקי		04/11/2013		לא



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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 14

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
	יפעת נדלר			באר שבע	תקוע יוסף	83	052-6815283	08-9573397	
	סייס פאני			באר שבע	תקוע יוסף	85	052-6055171	08-9573397	

תכנון זמין
מס' הרפסה 14

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים			מנהל מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה	4	08-6264333	08-6264250	
חוכר	יפעת נדלר			באר שבע	תקוע יוסף	83	052-6815283	08-9573397	
חוכר	סייס פאני			באר שבע	תקוע יוסף	85	052-6055171	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 לימובצקי	104717		באר שבע	שד רגר יצחק	28	08-6235163	08-9573397	n_liparch@01 2.net.il
	מודד	ארמונד אווט	406		באר שבע	מרכז הנגב	19	08-6499959		azutar@netvi sion.il

תכנון זמין
מס' הרפסה 14

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

הגדלת שטח בנייה במגרש מגורים מס' 508 עבור בתים מס' 83 ו 85 ברח' יוסף תקוע, שכ' רמות, באר-שבע.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת אחוזי בנייה למטרות עיקריות במגרש מס' 508 עבור בתים 83 ו 85 ב- 50 מ"ר : מ- 1500 מ"ר ל- 1550 מ"ר (תוספת לבית 83 - 35 מ"ר ו לבית 85 - 15 מ"ר).
2. הגדלת תכסית קרקע מרבית.
3. שינוי קווי בנין.
4. קביעת תנאים למתן היתרי בנייה.
5. קביעת הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

2.811



תכנון זמין
הדפסה 14

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר *	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	14			14	יחיד	מגורים (יחיד)
תוספת שטח של 50 מ"ר - בתיים מס' 83 ו 85 (לביית מס' 83-35 מ"ר ולביית מס' 85-15) מ"ר).	1,550		+50	1,500	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 תכנית מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	100
מגורים א'	508

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	404	14.37
מגורים ב'	2,407	85.63
סה"כ	2,811	100

מצב מוצע



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	403.5	14.36
מגורים א'	2,407.12	85.64
סה"כ	2,810.62	100

4. יעודי קרקע ושימושים



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בניוי</p> <p>לבתיים קיימים חד-משפחתיים עם קיר משותף מס' 83 ו 85 במגרש מס' 508 תותר: לבית מס' 83: הוספת בניה בקומת קרקע ובקומה א' בחזית דרום-מזרחית. בניית מצללות בקומת קרקע בחזית דרום-מזרחית ובקומה א' מעל המרפסות. לבית מס' 85: הוספת בניה בקומת קרקע בחזית דרומית. בניית מצללה בחזית דרומית. כל התוספות יבנו מחומרים קשיחים ועמידים לאורך זמן והתואמים את התקנים הישראלים. המקום והגודל התוספות מסומנים בנספח בניוי.</p>
ב	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>חומר גמר של תוספות יהיה מחומר עמיד התואם את הבניה הקיימת. המצללות יבנו מחומרים קלים כגון מתכת או עץ באישור מהנדס העיר. גג התוספות יהיה גג רעפים או גג בטון שטוח וניקוזו יהיה בתחום המגרש.</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>

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעד	
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
2 (2)	10.11	14	49	97.63	סה"כ שטחי בניה 2350			800	1550 (1)	2407	508	מגורים אי



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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

הערה ברמת הטבלה:

קווי בניין כמסומן בתשריט.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) תוספת לשטח עיקרי 50 מ"ר - עבור בתים מס' 83 ו 85 (תוספת לבית מס' 83 - 35 מ"ר ו לבית מס' 85 - 15 מ"ר)..

(2) +2 עליית גג..



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

6. הוראות נוספות



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

6.1	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>1. היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.</p> <p>2. היתר לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p> <p>3. תנאי למתן היתר לכריתה/העתקה של עצים בוגרים כהגדרתו בסעיף 83 ג' לחוק היתרי מתן רשיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.</p>
6.2	היטל השבחה
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספות השלישית לחוק.
6.3	חניה
	חניה תתוכנן בתחום המגרש עפ"י תקן חניה התקף בעת מתן היתרי בניה.
6.4	תשתיות
	<p>א. שרותים הנדסיים</p> <p>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, בתוספת עם הרשויות המוסמכות.</p> <p>ב. 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	פיקוד העורף
	תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון 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 וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור ! יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

8. חתימות

מגיש התכנית	שם: יפעת נדלר	סוג:	תאריך: 9.9.14
	שם ומספר תאגיד:	חתימה:	

מגיש התכנית	שם: סייס פאני	סוג:	תאריך: 9.9.14
	שם ומספר תאגיד:	חתימה:	

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

בעל עניין בקרקע	שם: יפעת נדלר	סוג: חוכר	תאריך: 9.9.14
	שם ומספר תאגיד:	חתימה:	

בעל עניין בקרקע	שם: סייס פאני	סוג: חוכר	תאריך: 9.9.14
	שם ומספר תאגיד:	חתימה:	

עורך התכנית	שם: נטליה ליפובצקי	סוג: עורך ראשי	תאריך: 18.08.14
	שם ומספר תאגיד:	חתימה:	



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

ליפובצקי נטפיק
אדריכלית
בש"ר 104717



תכנון זמין
מונה הדפסה 14