

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 605-0176628

מגורים ברח' תל חי 8, בשכ' א', באר שבע



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

מחוז דרום

מרחב תכנון מקומי באר שבע

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

מתן תוקף	הפקדה
<p>1965 - התשכ"ה - 1965</p> <p>משרד הפנים - מחוז הדרום</p> <p>הוועדה המחוזית החליטה ביום: 18/8/14</p> <p>לאשר את התכנית</p> <p><input type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר</p> <p><input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p>חתימת קצין המבחן המחוזית</p> <p>שם ותפקיד החותם</p>	<p>חתימת הוועדה המקומית</p> <p>שם ותפקיד החותם</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

<p>חתימת הוועדה המחוזית</p> <p>שם ותפקיד החותם</p>	<p>חתימת הוועדה המקומית</p> <p>שם ותפקיד החותם</p>
--	--

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו כוללת מגרש (תא שטח) מסי 1 המיועד לאזור מגורים א' הנמצא ברח' תל חי 8, שכ' א', באר שבע. במגרש קיים בית מגורים בעל 4 דירות (1, 2 - בקומת קרקע ו 3, 4 - בקומה א'). התכנית המוצעת מאפשרת עבור דירות מסי 2 ו 3 שינויים הבאים:

1. לדירה מסי 2 - הוספת בניה בחזית הצפונית, הקמת מצללה ומחסן בחזית המזרחית.
2. לדירה מסי 3 - הוספת בניה בקומות א' ו ב' (יצירת דירת דופלקס), הקמת מחסן בחזית המזרחית.
3. שינוי קווי בניין בהתאם לבנייה הקיימת והמתוכננת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

מגורים ברח' תל חי 8, בשכ' א', באר שבע

מספר התכנית 605-0176628

1.2 שטח התכנית 1.078 דונם

1.3 מהדורות שלב מילוי תנאים להפקדה

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 ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי באר שבע

179987 קואורדינאטה X

573405 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שטח התכנית נמצא בשכ' א', רח' תל חי 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום ההשות, נפה

באר שבע - חלק מתחום הרשות

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
באר שבע	תל חי	8	

שכונה א'

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38071	מוסדר	חלק		180
38263	מוסדר	חלק	4	3, 5, 15, 17

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 11

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
155 / 102 / 02 / 5	כפיפות	יחס זה מבטא מצב בו על	6193	2244	26/01/2011

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
		תכנית זו ימשיכו לחול כל הוראות מתכנית קודמת החלה על תחום התכנית. התכנית כפופה לתכנית מס' 155/102/02/5.			
27 / 107 / 03 / 5	שינוי	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ממשיכות 27/107/03/5 לחול.	2557		02/08/1979 תכנון זמין מונה הדפסה 11
8 / 107 / 03 / 5	שינוי	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ממשיכות 8/107/03/5 לחול.	0		12/07/1971



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

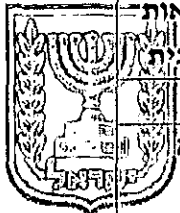


תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.7

נספחים ומסמכים נלווים

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
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	11/09/2013	נטליה ליפובצקי		14/11/2013		כן
מצב מאושר	רקע	1:250	1	14/11/2013	נטליה ליפובצקי		12/03/2014		לא



התחן זמין
מונה תדפיסה 11

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



התחן זמין
מונה תדפיסה 11

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית



תכנון זמין
מונה תדפיסה 11

מקצוע/ תואר	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ר
	שאול נעמן			באר שבע	תל חי	8	054-2421416	08-6235163	

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ר
בעלים			רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה	4	08-6264333	08-6264250	
חוכר	טובה וואס			באר שבע	(1)	58	08-6235163	08-6235163	
חוכר	שאול נעמן			באר שבע	תל חי	8	054-2421416	08-6235163	

(1) כתובת: היעלים.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע



תכנון זמין
מונה תדפיסה 11

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ר
	עורך ראשי	נטליה ליפובצקי	104717	ליפובצקי נטליה אדריכלים	באר שבע	שד רגר יצחק	28	08-6235163	08-6235163	N_liparch@0 12.net.il
	מודד	גיאנה בובליק	1110		באר שבע	עגנון	2	08-6441170	08-6441170	ncegev_medid ot@walla.co. il

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

מונח	הגדרת מונח
מגורים א'	מגורים עם שטח בניה עד 100%

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 למגרש מגורים (תא שטח מס' 1) ברח' תל חי 8, שכי א', באר-שבע - עבור דירות מס 2 ו 3.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

לבית בעל 4 דירות הנמצא במגרש מגורים א', יתקיימו מס' שינויים:

1. הגדלת זכויות בניה למטרה עיקרית עבור דירה מס' 2 מ- 15% ל- 22%.
2. הגדלת זכויות בניה למטרה עיקרית עבור דירה מס' 3 מ- 15% ל- 30%.
3. קביעת זכויות בנייה למטרת שרות עבור דירות מס' 2 ו 3.
4. הגדלת מס' הקומות מ- 2 ל- 3.
5. שינויים בקווי הבנין.
6. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
7. קביעת הוראות לעיצוב אדריכלי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 1.078



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר *	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	4			4	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	490.36		+131.56	358.8	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 תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

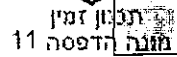
3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	200, 100
מגורים א'	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	מגורים א'	1

3.2 טבלת שטחים



מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'	598	55.47
דרך מוצעת	408	37.85
דרך מוצעת 2	72	6.68
סה"כ	1,078	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	480.06	44.54
מגורים א'	597.65	55.46
סה"כ	1,077.71	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>במגרש (תא שטח) מס' 1 תותר:</p> <ol style="list-style-type: none"> לדירה מס' 2 - הוספת בניה בחזית הצפונית, הקמת מצללה ומחסן בחזית המזרחית. לדירה מס' 3 - הוספת בניה בקומות א' ו ב' (יצירת דירת דופלקס), הקמת מחסן בחזית המזרחית. הקשר בין הקומות ? דרך מדרגות פנימיות בלבד. ממ"ד לדירות מס' 2 ו 3 יבנה בתוך הבית - ימצא פתרון להפיכת חדר קיים לממ"ד באמצעות "שיפור מיגון". גובה פנימי של מחסנים לא יעלה על 2.20 מ'. לא יותרו פתחים לכיוון השכן ושיפוע הגג וניקוזו יהיו לכיוון המגרש. <p>מיקומן של כל התוספות ראה בנספח בינוי.</p>
ב	<p>עיצוב אדריכלי</p> <ol style="list-style-type: none"> חומר גמר - טיח או כל חומר עמיד (חיפוי אבן, וכו' ...) או שילוב ביניהם. גג יהיה גג רעפים משולב עם גג שטוח.
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>



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע



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)	בניין	תאי שטח	יעוד	
					סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					
						עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	גודל מגרש כללי			
	(3) 9.5	4	50	97.12	580.76			(1) 82	(2) 90.4	598	8	1	מגורים א'

תכנון זמין
מנהל הרפסה 11

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) הערך מתייחס ל% מתא שטח, הערה: שטח עיקרי לדירה מס' 2- 22%, לדירה מס' 3- 30% ודירות מס' 1 ו 4 נשארות ללא שינוי לפי תוכנית מס' 8/107/03/5, 27/107/03/5.
- (2) שטח שרות כולל: ממ"ד 12 מ"ר (9 מ"ר נטו), מחסן 8 מ"ר ומדרגות משותפות (2.6 מ"ר) לכל דירה.
- (3) סטייה מהוראת גובה הבניין תהווה סטייה ניכרת לתכנית...



תכנון זמין
מנהל הרפסה 11

6. הוראות נוספות



תכנון זמין
מונה תדפסה 11

6.1 תנאים למתן היתרי בניה

6.1.1 היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית לדירות מס' 2 ו 3 עפ"י תכנית זו לאחר אישור ולדירות מס' 1 ו 4 - עפ"י תכניות מס': 8/107/03/5, 27/107/03/5 ו 155/102/02/5.
6.1.2 הריסת מבנים המסומנים להריסה השייכים לדירות 1 ו 4 לא תהווה תנאי לקבלת היתר בניה לדירות 2 ו 3.
6.1.1 היתר לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות-תכנון זמין מונה תדפסה 11.
תקן ישראלי ת"י 413.

6.2 היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספות השלישית לחוק.

6.3 חניה

חניה תתוכנן עפ"י תקן התקף בעת מתן היתרי בניה.

6.4 תשתיות

א. שרותים הנדסיים
ביוב, ניקוז, אספקת מים, תקשורת וכדי 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 לקווי 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



תכנון זמין
מונה תדפסה 11

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 ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור - יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.



תכנון זמין
מונה תדפסה 11

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

תכנית זו תבוצע תוך 7 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מזכה הדפסה 11



תכנון זמין
מזכה הדפסה 11



תכנון זמין
מזכה הדפסה 11

8. חתימות



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

מגיש התכנית	שם: שאול נעמן	סוג:	תאריך: 20.10.14
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:

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

בעל עניין בקרקע	שם: טובה וואס	סוג: חוכר	תאריך: 20.10.14
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:

בעל עניין בקרקע	שם: שאול נעמן	סוג: חוכר	תאריך: 20.10.14
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

עורך התכנית	שם: נטליה ליפובצקי	סוג: עורך ראשי	תאריך: 26.10.14
	שם ומספר תאגיד: ליפובצקי נטליה אדריכלים		חתימה: ליפובצקי נטליה אדריכלים 04717



תכנון זמין
מונה הדפסה 11