

מגורים ברח' ליפמן גבריאלי 7, שכ' רמות, ב"ש



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

דרום

מחוז

מרחב תכנון מקומי באר שבע

תכנית מפורטת

סוג תכנית

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים-מחוז דרום
16.09.2014
נתקבל

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

ד"ר יונתן והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד הפנים - מחוז הדרום
הוועדה המחוזית החליטה ביום:
22/9/14
לאשר את התכנית

- התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר
- התכנית נקבעה טעונה אישור השר

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

דברי הסבר לתכנית

התכנית מטפלת במגרש מגורים מס' A599 ברח' ליפמן גבריאל 7, שכ' רמות, באר שבע. המגרש הינו מגרש חד משפחתי עם קיר משותף למבנה בעל שתי קומות.

התוכנית המוצעת מאפשרת:

- הריסת הסככה הדרום מערבית בחזית הקדמית ובניית תוספת לבית הקיים בהתאם לתכנית 39/203/03/5.
- הריסת הגגון מעל כניסת הבית בחזית דרום מזרחית.
- הריסת מחסן קיים והקמתו במיקום חדש בחזית אחורית בפינה מזרחית.
- הוספת ממי"ד בחזית אחורית בפינה מערבית.
- שינויים בקווי בניין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

מגורים ברח' ליפמן גבריאלי 7, שכ' רמות, ב"ש שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

605-0188870 מספר התכנית

0.284 דונם 1.2 שטח התכנית

מילוי תנאים להפקדה שלב 1.3 מהדורות

תכנית מפורטת סוג התכנית 1.4 סיווג התכנית

כן האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

ל"ר לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה סוג איחוד וחלוקה

לא האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי באר שבע

180970 קואורדינאטה X

575990 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום המגרש ממוקם ברח' ליפמן גבריאלי 7, שכי' רמות, 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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	7	ליפמן גבריאלי	באר שבע

שכונה רמות

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38157	מוסדר	חלק	123	158
38396	מוסדר	חלק		

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

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
39 / 203 / 03 / 5	שינוי	תכנית זו משנה רק את	5998	5792	14/09/2009

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
			המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5 / 03 / 203 / 39 ממשיכות לחול.		
31/12/1991	1325	3958	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5 / במ / 6 / 1 ממשיכות לחול.	שינוי	5 / במ / 6 / 1
04/08/1994	4589	4237	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5 / במ / 6 / 6 ממשיכות לחול.	שינוי	5 / במ / 6 / 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

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
בינוי	מנחה	1: 250	1	09/04/2014	ויקטור רבינוביץ		09/04/2014	מנחה המחייב לגבי מיקום התוספות	כן
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	18/02/2014	ויקטור רבינוביץ		20/02/2014		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 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

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

1.8.1 מגיש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

מקצוע/ תואר	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	אנטולי אסטרין			באר שבע	ליפמן גבריאל	7	050-8648174	050-8648154	

1.8.2 יזם

שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אנטולי אסטרין			באר שבע	ליפמן גבריאל	7	050-8648174	050-8648154	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

סוג	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	
חוכר	אנטולי אסטרין			באר שבע	ליפמן גבריאל	7	050-8648174	050-8648154	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	ויקטור רבינוביץ	26019		באר שבע	עבדת	12	08-6433048		victorr.arc@g mail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מוודד	לאה (זיאנה) בובליק	1110		באר שבע	עגנון	36	08-6441170	08-6441170	Negev_medi dot@walla.co



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבינוי 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 בנייה עבור מבנה מגורים במגרש A599 ברח' ליפמן גבריאלי 7, שכ' רמות, באר שבע.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. הגדלת זכויות בנייה למטרה עיקרית מ- 120 מ"ר ל- 167 מ"ר.

ב. הגדלת זכויות בנייה למטרת שירות מ- 21 מ"ר ל- 33 מ"ר לצורך הקמת ממי"ד.

ג. שינוי מיקום המחסן (ראה נספח בינוי).

ד. קביעת קווי בניין צדדי ואחורי 0.0 עבור ממי"ד ומחסן.

ה. קביעת תכנית מרבית.

ו. קביעת הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי.

ז. קביעת תנאים להוצאת היתר בנייה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 0.284



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר*	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	1			1	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	167		+47	120	מ"ר	מגורים (מ"ר)

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 משולבת	200
מגורים א'	599

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	מגורים א'	599

3.2 טבלת שטחים

תכנון זמין
מונה הדפסה 5

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'	238	83.80
דרך משולבת	46	16.20
סה"כ	284	100




מצב מוצע



יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך משולבת	45.77	16.14
מגורים א'	237.79	83.86
סה"כ	283.57	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 5

4. יעודי קרקע ושימושים

	4.1 מגורים א'
	4.1.1 שימושים
	מגורים
	4.1.2 הוראות
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 5</p> <p>א. תותר תוספת בניה למטרה עיקרית בחזית קדמית בק. קרקע ובקומה. ב. גג תוספת הבנייה בקומת הקרקע ישמש כמרפסת עבור קומה א' (ראה נספח בינוי). ג. תותר תוספת בניית ממ"ד בקומת קרקע בחזית אחורית בגודל של 12 מ"ר, שטח אשר ייחשב וייבנה בהתאם לחוק. ד. לחדר המתווסף תהיה כניסה חיצונית ויובטח קשר פנימי בין התוספות המוצעות לבין המבנה הקיים, כך שיהיה ברור שמדובר ביחידה אחת. ה. יותר שינוי בקו בניין אחורי לשם הקמת הממ"ד. מחסן - א. תותר הקמת מחסן בגודל עד 6.0 מ"ר בחזית אחורית בפניה המזרחית של המגרש בקווי הבניין המסומנים בתשריט ומיקומו בנספח בינוי. ב. המרווח בין המחסן לממ"ד לא יפחת מ- 1.10 מ'.</p>	א
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 5</p> <p>ב. חניה</p> <p>א. תותר הקמת חנייה בקירוי קל ללא קירות ודלתות בשטח של 15 מ"ר, מיקום החנייה יהיה בפינת המגרש בקו בניין 0.0, קדמי וצדדי. ב. הסככות ייבנו מחומרים קלים כגון: עץ, מתכת, איסכורית. ג. מיקום הסככה ראה נספח בינוי. ד. ניקוזו יהיה לתוך תחום המגרש.</p>	ב
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 5</p> <p>ג. עיצוב אדריכלי</p> <p>התוספות ייבנו מחומרים קשיחים וחומרי הגמר יהיו בהתאם לרוח העיצובית של כלל הבית.</p>	ג
	4.2 דרך משולבת
	4.2.1 שימושים
	דרך ציבורית
	4.2.2 הוראות
<p>א. דרכים</p> <p>רוחב ותוואי דרכים לפי המסומן בתשריט. תכלית מותרת: שילוב בחפיפה של תנועת כלי רכב, הולכי רגל, סידור</p>	א

4.2	דרך משולבת
	חניות, ביצוע עבודות תשתית, תאורה, גינון, ריהוט רחוב.



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמני	קו בניה (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	ציד-י שמאלי	ציד-י ימני	מעל הכניסה הקובעת					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				גודל מגרש כללי
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
(2)	(2)	(2)	(2)	2	8.5	1	53			33 (1)	167	238	מגורים א'		



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

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) שטח למטרת שירות כולל: חניה 15 מ"ר, ממ"ד 12 מ"ר ומחסן 6 מ"ר..

(2) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

6. הוראות נוספות



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

6.1 חניה	החניה תהיה בתחומי המגרש ובהתאם לתקן חניה של תכנית מתאר ב"ש התקף בעת אישור תכנית זו.
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>לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי 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> <p>מציר הקו מהתיל הקיצוני</p> <p>קו חשמל מתח נמוך 3.00 מ' 3.5 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 22 ק"ו: 5.00 מ' 6.00 מ'</p> <p>קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו: (קיים או מוצע) - 20.00 מ'</p> <p>קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו: (קיים או מוצע) - 35.00 מ'</p> <p>אין לבנות בנינים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה. אין להפוך מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל - מחלקת תכנון ורישום דרום.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

6.4 תנאים למתן היתרי בניה	<p>א. היתר בניה יוצאו ע"י הועדה המקומית על פי תכנית זו.</p> <p>ב. היתר בנייה לתוספת חדשה יותאם לדרישת התקן הישראלי התקף באותה העת.</p>
----------------------------------	--

6.5 היטל השבחה	הועדה המקומית תטיל ותגבה הטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
-----------------------	---

6.6 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>
-------------------------------	--



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לי"ר	התכנית מאפשרת ביצוע התוספות בשלבים ואין חובה לבנות את כל התוספות בבת אחת.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 5 שנים לאחר אישור התוכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

8. חתימות



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

מגיש התכנית	שם: אנטולי אסטרין שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: 14.9.2014
	חתימה: <i>[Signature]</i>		
יזם	שם: אנטולי אסטרין שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: 14.9.2014
	חתימה: <i>[Signature]</i>		
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד: רשות מקרקעי ישראל 500101761	סוג: בבעלות מדינה	תאריך:
	חתימה:		
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: 14.9.14
	חתימה: <i>[Signature]</i>		
עורך התכנית	שם ומספר תאגיד: ויקטור רבינוביץ	סוג: עורך ראשי	תאריך: 12.9.14
	חתימה: <i>[Signature]</i>		



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5