

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 605-0171009

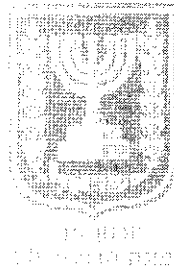
מגורים במגרש 171A ברח' סמבורסקי שמואל 12, שכל רמות, באר שבע



לשכת התכנון והבניה
משוד הנניס-מחוז דרום
10.06.2014
נתקבל

מחוז דרום
מרחב תכנון מקומי באר שבע
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965
מחוז הדרום
הוועדה המחוזית החליטה ביום: 18/5/14
לאשר את התכנית
לאשר את תעונית האשור השר
לאשר את תעונית האשור השר
התכנית לא נקבעה טעונית האשור השר
התכנית נקבעה טעונית האשור השר
יו"ר הוועדה המחוזית
תאריך 18/5/14



דברי הסבר לתכנית

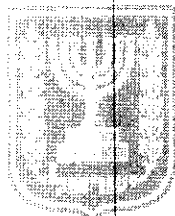
תכנית זו כוללת מגרש מס' A171 המיועד לאזור מגורים א', ונמצא ברח' סמבורסקי שמואל 12, שכל רמות, באר שבע. במגרש קיים בית מגורים חד-משפחתי עם קיר משותף בעל אופציה לתוספת סטנדרטית לפי תוכנית מס' 5/במ/7/6.

התכנית המוצעת מאפשרת למגרש הנייל השינויים הבאים:

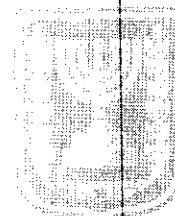
1. הוספת בניה בקומת הקרקע ובקומה א' בחזית צדדית ובקומה א' מעל המבנה הקיים.
2. הגדלת סככת חניה.
3. הקמת גדר בגובה עד 1.8 מ'.



המנדט
מדינת ישראל



המנדט
מדינת ישראל



המנדט
מדינת ישראל

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מגורים במגרש 171A ברח' סמבורסקי שמואל 12, שכל רמות, באר שבע

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

605-0171009 מספר התכנית

1.2 שטח התכנית 0.286 דונם

1.3 מהדורות שלב מילוי תנאים להפקדה

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

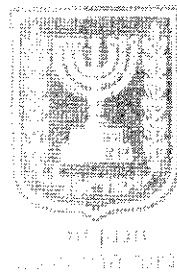
ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לייר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית



1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי באר שבע

181314 קואורדינאטה X

575643 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שטח התכנית נמצא בשכ' רמות ברח' סמבורסקי שמואל 12, 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
	12	סמבורסקי שמואל	באר שבע

רמות שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38158	מוסדר	חלק	81	221

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

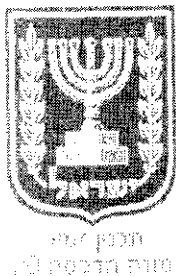
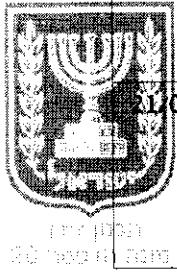
לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות



תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
31/12/1991	1325	3958	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר	שינוי	1/5 במ/ 1/6

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
		ההוראות בתכנית 5/במ/1/6 ממשיכות לחול.			
7 / 6 / 5 במ/	שינוי	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 5/במ/7/6 ממשיכות לחול.	4241	4732	08/1994



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				נטליה ליפובצקי				בהוראות התכנית
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		נטליה ליפובצקי			תשריט מצב מוצע	כן / לא
בינוי	מנחה	1:250	1	13/02/2014	נטליה ליפובצקי		13/02/2014		כן
מצב מאושר	מנחה	1:250	1	22/09/2013	נטליה ליפובצקי		29/10/2013		לא



משרד התכנון והנדסה
מחלקת תכנון

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



משרד התכנון והנדסה
מחלקת תכנון

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
	ולדימיר קוטלובסקי			באר שבע	סמבורסקי שמואל	12	08-6486577		liparch@ net.il



משרד תכנון ופיקוח כלכלי
מונה תדפיס 20

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	ולדימיר קוטלובסקי			באר שבע	סמבורסקי שמואל	12	08-6486577		n_liparch@012.net.il



משרד תכנון ופיקוח כלכלי
מונה תדפיס 20

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 ליפובצקי		ליפובצקי נטליה ? אדריכלים	באר שבע	שד רגר יצחק	28	086235163		N_liparch@0 12.net.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	גי'אנה בובליק	1110		באר שבע	עגנון	2	08-6441170	08-6441170	Negev_medi dot@walla.co



ת.ד. 1010
בנימינה 20



ת.ד. 1010
בנימינה 20

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



התוכנית מס' 605-0171009

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 היקפי בניה במגרש מגורים (תא שטח) מס' A171 הנמצא ברח' סמבורסקי שמואל 12, שכי רמות, באר שבע.

2.2 עיקרי הוראות התכנית



התוכנית מס' 605-0171009

1. הגדלת זכויות בניה למטרה עיקרית מ- 130 מ"ר ל - 195 מ"ר.

2. הגדלת זכויות בניה למטרת שירות מ- 21 מ"ר 36 מ"ר (סככת חניה 18 מ"ר, ממ"ד 12 מ"ר ומחסן 6 מ"ר)

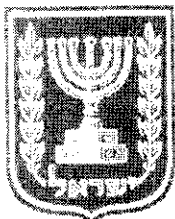
3. קביעת תכסית מרבית בסך 55%.

4. קביעת הנחיות להקמת גדר בגובה עד 1.8 מ' סביב המגרש.

5. שינוי בינוי סטנדרטי.

6. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.

7. קביעת הוראות לעיצוב אדריכלי.



התוכנית מס' 605-0171009

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

0.286



משרד התכנון והנדסה

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	195		+65	130	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	100
מגורים א'	171A



משרד התכנון והנדסה

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך משולבת	44	15.44
מגורים א'	241	84.56
סה"כ	285	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך משולבת	44.05	15.41
מגורים א'	241.73	84.59
סה"כ	285.78	100



משרד התכנון והנדסה

4. יעודי קרקע ושימושים



תכנון ופיקוח
משרד התכנון והפיקוח



תכנון ופיקוח
משרד התכנון והפיקוח



תכנון ופיקוח
משרד התכנון והפיקוח

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בנייה</p> <p>לבית קיים חד-משפחתי עם קיר משותף בתא שטח מס' A171 תותר:</p> <ol style="list-style-type: none"> הוספת בניה בקומת קרקע בחזית צדדית. הוספת בניה בקומה א' בחזית צדדית ומעל המבנה הקיים. הקמת מחסן בגבול אחורי של המגרש, בשטח מרבי של 6.0 מ"ר. גובה פנימי של מחסן לא יעלה על 2.20 מ'. קווי בנין עבור מחסן - 0; 0 מ' אחורי וצדדי. לא יותרו פתחים לכיוון מגרשים הסמוכים בקווי בנין 0; 0 ושיפוע הגג וניקוזו יהיו לכיוון המגרש. בניית סככה מעל החניה בגודל עד 18 מ"ר ללא קירות. מיקום סככת רכב יהיה בחזית המגרש, בקווי בנין - 0,0 מ' קדמי וצדדי. שיפוע הקירוי וניקוזו יהיו לכיוון המגרש. תותר בניית מרחב מוגן בשטח של 9.0 מ"ר נטו ובהתאם להוראות פיקוד העורף. מיקום הממ"ד יהיה בתוך הבית ובתוך קווי הבניין המסומנים בתשריט. 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. תותר הוספת בניה בשתי אופציות - לפי נספח בינוי.
ב	<p>עיצוב אדריכלי</p> <ol style="list-style-type: none"> גימור התוספות יהיה תואם לבית הקיים. ובמידה ויהיה חיפוי יחופה הבית כולו. חומר גמר של תוספות - טיח או כל חומר עמיד (חיפוי אבן, וכו' ...) או שילוב ביניהם לאישור מהנדס העיר. גג יהיה גג רעפים וניקוזו יהיה לכיוון המגרש.
4.2	דרך משולבת
4.2.1	שימושים
4.2.2	הוראות
א	<p>דרכים</p> <p>מיועד לדרכים ציבוריות משולבות של הולכי רגל ורכב.</p>

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)	תאי שטח	יעוד	
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
					סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי		
2	8.5	1	55	95	231			36 (1)	195	242	171A	מגורים א'



מנהל תכנון ופיקוח
משרד תכנון ופיקוח

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) שטח שרות מעל מפלס הכניסה הקובעת כולל: מחסן 6 מ"ר, ממייד 12 מ"ר (9 מ"ר נטו), סככת תניה 18 מ"ר..



מנהל תכנון ופיקוח
משרד תכנון ופיקוח

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתרי בניה

- 6.1.1 היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.
- 6.1.2 היתר לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות 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 בתחום המגרש עפ"י תקן חניה התקף בעת מתן היתרי בניה.

6.4 תשתיות

א. שרותים הנדסיים
 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.

ב. חשמל

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 :

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.

6.5 חלוקה / או רישום

חלוקת המגרשים תעשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

6.6 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.

6.7 פיקוד העורף

תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

תכנית זו תבוצע תוך 7 שנים מיום אישורה.



תכנית זמן
מונה תדפיס 20



תכנית זמן
מונה תדפיס 20



תכנית זמן
מונה תדפיס 20

8. חתימות

מניש התכנית	שם: ולדימיר קוטלובסקי	סוג: :	תאריך: 10/05/2015
	שם ומספר תאגיד: :	חתימה: <i>M. M.</i>	

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

בעל עניין בקרקע	שם: ולדימיר קוטלובסקי	סוג: חוכר	תאריך: 10/05/2015
	שם ומספר תאגיד: :	חתימה: <i>M. M.</i>	

עורך התכנית	שם: נטליה ליפובצקי	סוג: עורך ראשי	תאריך: 07.06.15
	שם ומספר תאגיד: ליפובצקי נטליה ! אדריכלים	חתימה: <i>[Signature]</i>	ליפובצקי נטליה אדריכלית רשיון 104717



מנהל תכנון וביטחון



מנהל תכנון וביטחון



מנהל תכנון וביטחון