

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

תכנית מס' 605-0188730

מגורים ברח' צביה ויצחק 54, ב"ש

דרום

מחוז

מרחב תכנון מקומי באר שבע

תכנית מפורטת

סוג תכנית

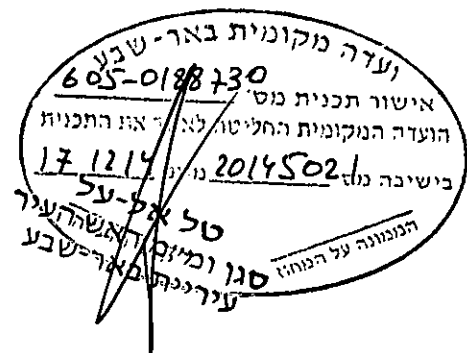
אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



דברי הסבר לתכנית

התכנית מטפלת במגרש מגורים הנמצא ברח' צביה ויצחק 54 בשכונת נחל בקע בבאר-שבע. על המגרש ממוקם מבנה חד משפחתי עם קיר משותף בעל תוספת סטנדרטית.

התכנית המוצעת מאפשרת:

- ניווד זכויות בנייה מקומת קרקע לקומה א' ללא הגדלת זכויות בניה.
- שינוי בינוי סטנדרטי.
- שינוי קווי בניין למחסן.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

מגורים ברח' צביה ויצחק 54, ב"ש

שם התכנית

1.1 שם התכנית

ומספר התכנית

605-0188730

מספר התכנית

0.393 דונם

1.2 שטח התכנית

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות

כן

של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת מקומית

להפקיד את התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 9

לפי סעיף בחוק

קטן 9

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה

סוג איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי באר שבע

קואורדינטה X 179100

קואורדינטה Y 570375

1.5.2 תיאור מקום המגרש ממוקם ברח' צביה ויצחק 54, שכי נחל בקע, 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	צביה ויצחק	54	

שכונה נחל בקע

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38317	מוסדר	חלק	10	45

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 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
63 / 5 במ' / 5	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5 / 63 במ' / 63 ממשיכות לחול.	3966	1891	01/1992
4 / 63 / 5 במ' / 4	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5 / 63 במ' / 63 / 4 ממשיכות לחול.	4326	4421	10/08/1995



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

1.7 מסמכי התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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	24/04/2014	ויקטור רבינוביץ		27/04/2014		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	24/04/2014	ויקטור רבינוביץ		27/04/2014		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 6

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

1.8.1 מגיש התכנית



תכנון זמין
מועד הדפסה 6

מקצוע/ תואר	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	לאוניד כץ			באר שבע	צביה ויצחק	54	054-3081116	054-3081116	

1.8.2 יזם

שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
לאוניד כץ			באר שבע	צביה ויצחק	54	054-3081116	054-3081116	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע



תכנון זמין
מועד הדפסה 6

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	לאוניד כץ			באר שבע	צביה ויצחק	54	054-3081116	054-3081116	

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		victor.arc@g mail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	אנדריי ריבינסקי	1110		באר שבע	עגנון	36	08-6441170	08-6441170	Negev_medi dot@walla.co



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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

ניוד זכויות בנייה מקומה לקומה ושינוי הוראות בינוי במגרש מס' B398 ברח' צביה ויצחק 54, שכי נחל בקע, באר שבע.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי לתכנית מס' 4/63/5 במגרש מס' B398 חד משפחתי עם קיר משותף בעל תוספת סטנדרטית באזור מגורים א' על ידי:



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

1. העברת זכויות בנייה בהיקף של 9.0 מ"ר מקומת קרקע לקומה א' (עליית גג) לפי סעיף 62(א)(9).

2. הגדלת תכסית קרקע לפי סעיף 62(א)(9).

3. שינוי בינוי סטנדרטי על ידי בניית ממ"ד כחלק בלתי נפרד מהבית ועליית הגג במקום קומה א' לפי 62(א)(5).

4. שינוי קווי בניין למחסן לפי סעיף 62(א)(4).



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

0.393

שטח התכנית בדונם



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

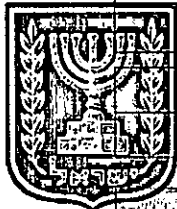
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים (יח"ד)	יח"ד	1		1		
מגורים (מ"ר)	מ"ר	130		130		

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

תאי שטח		יעוד
200		דרך מאושרת
398		מגורים א'
תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
398	מגורים א'	להריסה

3.2 טבלת שטחים

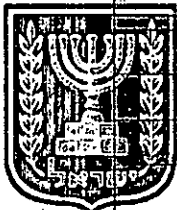


תכנון זמין
מונה הדפסה 6

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'	311	79.14
דרך מוצעת	82	20.87
סה"כ	393	100
מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	81.52	20.75
מגורים א'	311.3	79.25
סה"כ	392.82	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי
- תותר תוספת בנייה בקומה א' בחלל גג הרעפים ע"י העברת זכויות בניה בהיקף של 9 מ"ר של שטח עיקרי מקומת קרקע לקומה א'. - תותר הקמת ממ"ד בקומת הקרקע בשטח של 12 מ"ר. מחסן - יותר שינוי מיקום המחסן בהתאם למסומן בנספח הבינוי. הוראות הבינוי של המחסן בהתאם לתכנית התקפה.	
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	דרך ציבורית
4.2.2	הוראות
א	דרכים
לפי תכנית 63/במ/5	



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

	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	
	קד	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- 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	40			33 (1)	130	311	מגורים א'	

תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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) תוספת ממ"ד לפי תקנות התגוננות אזרחית..

(2) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

6. הוראות נוספות



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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	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. 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' אין לבנות בנינים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפוף מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל - מחזור דרום.
6.4	תנאים למתן היתרי בניה	א. היתר בניה יינתנו לפי תכנית זו ובהתאם להוראות תכנית מ' 4/63/5. ב. תנאי למתן היתר בניה תהיה הריסת המבנים המסומנים להריסה בתשריט.
6.5	הפקעות לצרכי ציבור	מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965, יופקעו ע"י 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	
זמן משוער לביצוע תכנית זו- 3 שנים לאחר אישור התוכנית.		

8. חתימות



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

שם:	סוג:	תאריך: 09.09.14	מגיש התכנית
לאוניד כץ		חתימה:	
שם ומספר תאגיד:			

שם:	סוג:	תאריך: 09.09.14	יום
לאוניד כץ		חתימה:	
שם ומספר תאגיד:			

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

שם:	סוג:	תאריך: 09.09.14	בעל עניין בקרקע
לאוניד כץ	חוכר	חתימה:	
שם ומספר תאגיד:			



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 6