

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

תכנית מס' 605-0159103

מגורים במגרש מס' 31 ברח' הנוטר 29, שכ' ג', באר שבע

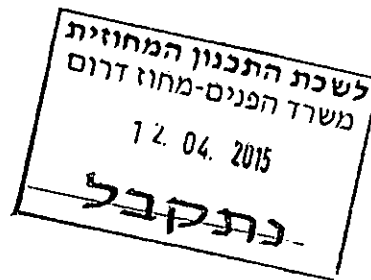
דרום

מחוז

מרחב תכנון מקומי באר שבע

תכנית מפורטת

סוג תכנית



אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965
משרד הפנים - מחוז הדרום
חוועדה המחוזית החליטה ביום:
20.4.15
לאשר את התכנית
התכנית לא נקבעה טענה אישור השר
התכנית נקבעה טענה אישור השר
נו"ר חוועדה המחוזית
תאריך 20.4.15



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו כוללת מגרש מס' 31 המיועד לאזור מגורים ב' ונמצא ברח' הנוטר 29, שכ' ג', באר-שבע. התכנית המוצעת מאפשרת במגרש הנ"ל הריסת מבנה קיים וקביעת זכויות וקווי בניין לבניית מבנה חדש בעל 2 קומות, עליית גג ומרתף.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

מגורים במגרש מס' 31 ברח' הנוטר 29, שכי' ג', באר שבע

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

605-0159103

מספר התכנית

0.537 דונם

שטח התכנית

1.2

מילוי תנאים להפקדה

שלב

מהדורות

1.3

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות

כן

של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית

להפקיד את התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

לייר

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה

סוג איחוד וחלוקה

לא

האם כוללת הוראות

לענין תכנון תלת מימדי



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.5 מקום התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי באר שבע

קואורדינטה X 181495

קואורדינטה Y 573570

1.5.2 תיאור מקום שטח התכנית נמצא בשכ' ג', רח' הנוטר 29, 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	הנוטר	29	

שכונה ג

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38029	מוסדר	חלק	68	129-130

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 16

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	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 155 / 102 / 02 / 5. הוראות תכנית 155 / 102 / 02 / 5 תחולנה על תכנית זו.	6193	2244	26/01/2011
10 / 108 / 03 / 5 ✓	שינוי	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 10/108/03/5 ממשיכות לחול.	0		11/05/1972
7 / 108 / 03 / 5 ✓	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות תכנית 7 / 108 / 03 / 5 ממשיכות לחול.	1117		08/10/1964



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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				בהוראות התכנית
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		נטליה ליפובצקי			תשריט מצב מוצע	כן
מצב מאושר	רקע	1:250		27/01/2014	נטליה ליפובצקי		13/03/2014		לא



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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 16

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

1.8.1 מגיש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

מקצוע/ תואר	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רביע עזרא			באר שבע	הנוטר	29	054-9932388	08-6235163	

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	רביע עזרא			באר שבע	הנוטר	29	054-9932388	08-6235163	



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	נטליה ליפובצקי	104717	נטליה ליפובצקי אדריכלים	באר שבע	שד רגר יצחק	28	08-6235163	08-6235163	liparch@012.net.il
	מודד	יבגני ברודסקי	1230		באר שבע	מסקין אהרון	78	077-3010523	077-3202586	b_evgeni2009@012.net.il

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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

שינויים במגרש (תא שטח) מס' 31 המיועד לאזור מגורים ב' (חד-משפחתי), ברח' הנוטר 29, שכל' ג', באר-שבע.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 הגדלת זכויות בנייה למטרה עיקרית מ- 25% (90.25 מ"ר) ל- 65% (235 מ"ר).

2.2.2 הגדלת זכויות בניה למטרת שרות מ- 38 מ"ר ל- 173 מ"ר עבור: ממ"ד 12 מ"ר, מחסן 8 מ"ר, סככת חניה

30 מ"ר ועליית גג 51 מ"ר ומרתף 72 מ"ר.

2.2.3 שינוי קווי בניין.

2.2.4 קביעת תכסית מירבית 56%.

2.2.5 הריסת מבנה קיים.

2.2.6 קביעת תנאים למתן היתרי בניה.

2.2.7 קביעת הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

0.537

שטח התכנית בדונם



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	1			1	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	234.65		+144.4	90.25	מ"ר	מגורים (מ"ר)

תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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 מאושרת	100
מגורים ב'	31

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	מגורים ב'	31



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'	361	67.23
דרך מוצעת	176	32.78
סה"כ	537	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	176.55	32.86
מגורים ב'	360.7	67.14
סה"כ	537.24	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

4. יעודי קרקע ושימושים



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בניוי
1. תותר הקמת בית מגורים חד משפחתי, בעל 2 קומות, עליית גג ומרתף. גובה פנימי של המרתף לא יעלה על 2.20 מ'. 2. תותר הקמת מחסן בפינה צפונית של המגרש, בשטח מרבי של 8.0 מ"ר. קווי בנין עבור מחסן - 0 ; 0 מ' . גובה פנימי של מחסן לא יעלה על 2.20 מ' . לא יותרו פתחים לכיוון השכן ושיפוע הגג וניקוזו יהיו לכיוון המגרש. המחסן יהיה עשוי מחומרים קלים או מחומרי גמר של המבנה העיקרי ובאישור מהנדס העיר. 3. תותר בניית סככה מעל החניות בגודל עד 30 מ"ר ללא קירות. מיקום סככת רכב יהיה בחזית המגרש, בקווי בנין - 0,0 מ' קדמי וצדדי. שיפוע הקירוי וניקוזו יהיו לכיוון המגרש או לרחוב. 4. בקשות להיתרי בניה מתוקף תכנית זו תכלולנה התייחסות להיבטים של בניה ירוקה, כגון: שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, אוורור וכד'), מחזור פסולת, שימור וחסכון במשאבי מים וקרקע, וכיוצא בזה, על פי ההנחיות התקפות לאותה עת.	
ב	עיצוב אדריכלי
1. חומר גמר של הבית - טיח או כל חומר עמיד (חיפוי אבן טבעית או מלאכותית, וכיו'...) או שילוב ביניהם לשביעת רצון מהנדס הועדה המקומית. 2. גג יהיה גג רעפים או גג שטוח או שילוב ביניהם וניקוזו יהיה לכיוון המגרש	
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	דרך ציבורית
4.2.2	הוראות
א	דרכים
תוואי ורוחב הדרך לפי המסומן בתשריט.	

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

מספר קומות	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
					סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				גודל מגרש כללי
						עיקרי	שרות	עיקרי	שרות			
מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת											
1	3 (3)	9.5	56	113	408	72 (2)		101 (1)	235	361	31	מגורים ב'

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט 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 לכניסה הקובעת - ממ"ד 12 מ"ר (9 מ"ר נטו), מחסן 8 מ"ר, 2 סככות חנייה 30 מ"ר ועליית גג.

(2) שטח שרות מתחת לכניסה הקובעת - מרתף.

(3) 2 קומות + עליית גג.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

6. הוראות נוספות



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

6.1 תנאים למתן היתרי בניה

- 6.1.1 היתרי בניה יינתנו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.
- 6.1.2 היתר בנייה לתוספת חדשה יותאם לדרישת התקן הישראלי התקף באותה עת.
- 6.1.3 תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות סביבתית ובניה ירוקה ואישורם על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו, בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה העת.

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 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, בתאם 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 מחמרחקים 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 מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל - מחוז דרום.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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 הוועדה 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 הדפסה 16

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לא רלוונטי	לא רלוונטי

7.2 מימוש התכנית

תכנית זו תבוצע תוך 7 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

8. חתימות



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

שם: רביע עזרא	סוג: בעלים	תאריך: 31/3/15	מגיש התכנית
שם ומספר תאגיד:	חתימה:		

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

שם: רביע עזרא	סוג: חוכר	תאריך: 31/3/15	בעל עניין בקרקע
שם ומספר תאגיד:	חתימה:		

שם: נטליה ליפובצקי	סוג: עורך ראשי	תאריך: 31.03.15	עורך התכנית
שם ומספר תאגיד: נטליה ליפובצקי אדריכלים	חתימה:		

ליפובצקי נטליה
אדריכלית
ב-בשיח 104717



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16