

6008713

תכנית מס': 605-0214049 - שם התכנית: מגורים במגרש מס' 666B ברח' אפריים די זהב 5, שכ' נחל בקע, באר שבע

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 605-0214049

מגורים במגרש מס' 666B ברח' אפריים די זהב 5, שכ' נחל בקע, באר שבע

דרום

מחוז

מרחב תכנון מקומי באר שבע

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים

605-024049

08.03.15 / 2015003

טל אס-על
מגורים באר שבע
עיריית באר שבע

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו כוללת מגרש מס' 666B הנמצא ברח' אפרים די זהב 5, שכ' נחל בקע, באר-שבע. במגרש קיים בית מגורים חד-משפחתי עם קיר משותף בעל תוספת סטנדרטית לפי תכנית מס' 4/63/5. התכנית המוצעת מאפשרת הוספת בניה בקומת קרקע בחזיתות אחורית וצדדית של הבית והוספת בניה בקומה א' בחזיתות צדדית, אחורית ומעל מבנה הקיים.

התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית לפי סעיפים: 62א(1)(1)(א), 62א(4), (5), (9) לחוק התכנון והבניה.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



מגורים במגרש מס' 666B ברח' אפריים די זהב 5, של' נחל בקע, באר שבע

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

מספר התכנית 605-0214049

1.2 שטח התכנית 0.307 דונם

1.3 מהדורות שלב מילוי תנאים למתן תוקף

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית



לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 9, 62 א (א) (1) (א) (1)

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

קואורדינטה X 178695

קואורדינטה Y 570130

1.5.2 תיאור מקום שטח התכנית נמצא בשכ' נחל בקע, רח' אפרים די זהב, באר-שבע

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

באר שבע - חלק מתחום הרשות

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבחן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
באר שבע	די זהב אפרים	5	

שכונה נחל בקע

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38308	מוסדר	חלק	39	3

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
5 / במ' / 63 ✓	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5 / במ' / 63 ממשיכות לחול.	3966	1891	23/01/1992
4 / במ' / 63 ✓	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5 / במ' / 63 ממשיכות לחול.	4326	4421	10/08/1995



המנהל הכללי
למנהל המבצעים



המנהל הכללי
למנהל המבצעים

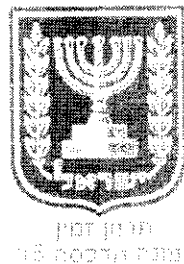


המנהל הכללי
למנהל המבצעים

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
בינוי	מנחה	1: 250		08/04/2014	נטליה ליפובצקי		22/10/2014		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		23/03/2014	נטליה ליפובצקי		08/04/2014		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



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
	ראיסה פנחסוב			באר שבע	די זהב אפרים	5	054-7258556	08-9573397	



1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים			רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה	4	08-6264333	08-6264250	
חוכר	ראיסה פנחסוב			באר שבע	די זהב אפרים	5	054-7258556	08-9573397	



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		באר שבע	שד רגר יצחק	28	08-6235163	08-9573397	N_liparch@0 12.net.il
	מודד	גיאנה בובליק	1110	נגב מדידות	באר שבע	עגנון	36	054-5237655		negev_medid ot@walla.co m

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



משרד התכנון והבנייה

משרד התכנון והבנייה

כל מונה 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

שינויים בסמכות ועדה מקומית למגרש מגורים מס' 666B ברח' אפרים די זהב 5 שכל נחל בקע, באר-שבע, הכוללים: הגדלת זכויות בנייה, שינוי בינוי סטנדרטי והגדלת תכסית.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת שטח לבניה ברשות עירונית לפי סעיף 62א(1)(א)(1) לחוק התכנון והבניה מ- 151 ל- 256 מ"ר:

א. למטרה עיקרית מ- 130 ל- 219 מ"ר.

ב. למטרת שרות מעל מפלס הכניסה הקובעת מ- 21 מ"ר ל- 37 מ"ר (סככת חניה 17 מ"ר, מחסן 8 מ"ר וממ"ד 22 מ"ר). מ"ר).

2. שינוי בינוי סטנדרטי לפי סעיף 62א(5) לחוק התכנון והבניה.

3. הגדלת תכסית קרקע מירבית לפי סעיף 62א(9) לחוק התכנון והבניה.

4. שינוי קווי בנין לפי סעיף 62א(4) לחוק התכנון והבניה.



משרד התכנון והבנייה

משרד התכנון והבנייה



משרד התכנון והבנייה

משרד התכנון והבנייה

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

0.307

שטח חתכנית בדונם



סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				למצב המאושר	מפורט	
מגורים (יח"ד)	יח"ד	1			1	
מגורים (מ"ר)	מ"ר	130	+89		219	

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 משולבת	100	
מגורים א'	666B	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	מגורים א'	666B

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך משולבת	51	16.61
מגורים א'	256	83.39
סה"כ	307	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך משולבת	51.19	16.66
מגורים א'	256.15	83.34
סה"כ	307.35	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
-----	-----------

4.1.1	שימושים
-------	---------

מגורים

4.1.2	הוראות
-------	--------

הוראות בינוי

א

לבית חד-משפחתי בן 2 קומות עם קיר משותף תותר:

1. הוספת בניה בקומת קרקע בחזיתות אחורית וצדדית של הבית והוספת סככה בחזית קדמית. לא ניתן לסגור את הסככה.

2. הוספת בניה בקומה א' בחזיתות צדדית, אחורית ומעל מבנה הקיים.

3. תותר הקמת ממ"ד בהתאם להוראות פיקוד העורף בקווי בנין - 0; 0 מ' אחורי וצדדי. לא יותרו פתחים לכיוון מגרשים הסמוכים בקווי בנין 0; 0.

4. הקמת מחסן נפרד מהבית בגבול אחורי של המגרש, בשטח מרבי של 8.0 מ"ר. קווי בנין עבור

מחסן - 0; 0 מ' אחורי וצדדי. גובה פנימי של מחסן לא יעלה על 2.20 מ'. לא יותרו פתחים לכיוון השכן ושיפוע הגג וניקוזו יהיו לכיוון המגרש

עיצוב אדריכלי

ב

1. גימור התוספות יהיה מתואם לבית הקיים. ובמידה ויהיה חיפוי יחופה הבית כולו. חומר גמר של תוספות - טיח או כל חומר עמיד (חיפוי אבן, וכו' ...) או שילוב ביניהם וכ"ו באישור מהנדס הוועדה המקומית.

2. גג יהיה גג רעפים וניקוזו יהיה לכיוון המגרש.

4.2	דרך משולבת
-----	------------

4.2.1	שימושים
-------	---------

דרך משולבת

4.2.2	הוראות
-------	--------

דרכים

א

מיועד לדרכים ציבוריות משולבות של הולכי רגל ורכב.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד			
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי					
	מספר קומות הקובעת	2	9	1	70	100	סה"כ שטחי בניה 256			37 (1)	219	256	666B	מגורים א'

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 - מחסן (עד 8 מ"ר), סככת חניה (עד 17 מ"ר) וממ"ד 12 מ"ר (9 מ"ר נטו)..



משרד תכנון ומס'
מנהל תכנון

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתרי בניה

1. היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.
2. היתרי בניה יינתנו לאחר הריסתה בפועל של בניה המסומנת להריסה בתשריט.
3. 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 התוספת 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, 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 מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל - מחוז דרום.

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.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

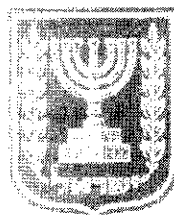
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לא רלוונטי	לא רלוונטי

7.2 מימוש התכנית

תכנית זו תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה



לשכת
תכנון



לשכת
תכנון



לשכת
תכנון

8. חתימות

מגיש התכנית	שם: ראיסה פנחסוב שם ומספר תאגיד:	סוג: חתימה:	תאריך: 29.03.2015
----------------	--	----------------	-------------------



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

בעל עניין בקרקע	שם: ראיסה פנחסוב שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: 29.03.2015
--------------------	--	--------------	-------------------

עורך התכנית	שם: נטליה ליפובצקי שם ומספר תאגיד:	סוג: עורך ראשי	תאריך: 29.03.15
----------------	--	-------------------	-----------------



ליפובצקי נטליה
אדריכלית
מ. רשיון 717



תכנית מס' 605-0214049
המנהל הכללי