

600 8759

עיריית באר שבע
הנהלת מחוז תכנון

תכנית מס': 605-0188888 - שם התכנית: מגורים במגרש מס' 145 ברחוב רותם 26, שכונה נווה נוי, באר שבע

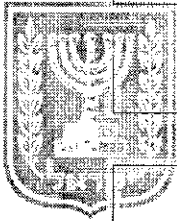
02-02-2015

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 605-0188888

מגורים במגרש מס' 145 ברחוב רותם 26, שכונה נווה נוי, באר שבע



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

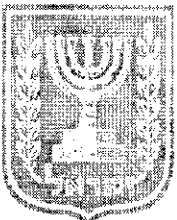
מחוז דרום
מרחב תכנון מקומי באר שבע
סוג תכנית מפורטת

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

אישור תכנית מס' 605-0188888
הועדה המקומית לתכנון ולבניה
02-02-2014
נתקבל

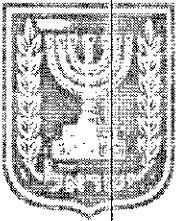


תכנון זמין
מונה הדפסה 17

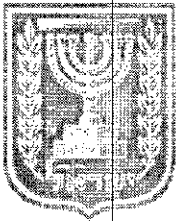
ועדה מקומית באר שבע
605-0188888
אישור תכנית מס'
הועדה המקומית לתכנון ולבניה
בשטח מס' 145 רותם 26
סוג ומימון באר שבע
התמונה על התוכנית

דברי הסבר לתכנית

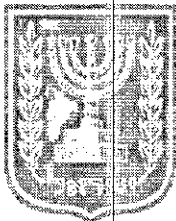
התכנית משנה קווי הבנייה אחורי וצידי והוראות לבניית גדרות



תכנון זמין
מונה תדפיסה 17



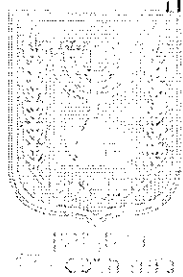
תכנון זמין
מונה תדפיסה 17



תכנון זמין
מונה תדפיסה 17

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



מגורים במגרש מס' 145 ברחוב רותם 26, שכונה נווה נוי, באר שבע

שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 605-0188888

שטח התכנית 1.2 0.625 דונם

מילוי תנאים למתן תוקף שלב 1.3 מהדורות

תכנית מפורטת סוג התכנית 1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

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

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

180410 קואורדינאטה X

571006 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מגורים צמודי קרקע בשכונה נווה נוי

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
	26	רותם	באר שבע

שכונה נווה נוי

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38253	מוסדר	חלק		18, 20, 22, 91

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

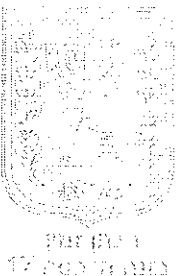
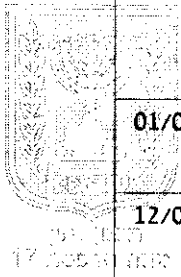
לא רלוונטי

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
01/01/1988		3514	הוראות התכנית התקפה ממשיכות לחול.	כפיפות	12 /134 /03 /5 ✓
12/08/1981		2735	התכנית משנה רק מה שמפורט בתכנית זו. כל יתר הוראות התכנית 7/134/03/5 ממשיכות לחול.	שינוי	7 /134 /03 /5 ✓
31/08/1978		2464	התכנית משנה רק מה שמפורט בתכנית זו. כל יתר הוראות התכנית התקפה ממשיכות לחול.	שינוי	3 /134 /03 /5 ✓



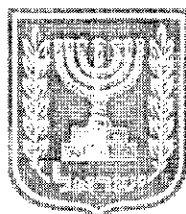
1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				יהודה חורחה ליכט				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		יהודה חורחה ליכט			תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 250	1	26/01/2015	יהודה חורחה ליכט		26/01/2015		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		18/09/2014	יהודה חורחה ליכט		20/09/2014		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 תדפיסה 17



תכנון זמין
מונה תדפיסה 17

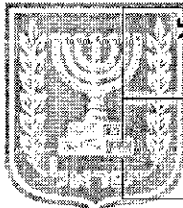
1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מלטון שמיר			באר שבע	רותם (1)	26	08-6231553	08-6231554	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רותם 26 באר שבע.



תכנון זמין
מונה תדפיסה 17

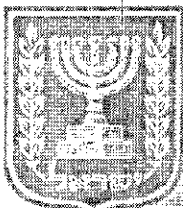
1.8.2 יום

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			מינהל מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה (1)	4	08-6264333	08-6264250	
חוכר	מלטון שמיר			באר שבע	רותם (2)	26	08-6231554	08-6231554	

(1) כתובת: התקוה 4 קרית הממשלה, באר שבע.

(2) כתובת: רותם 26, באר שבע.



תכנון זמין
מונה תדפיסה 17

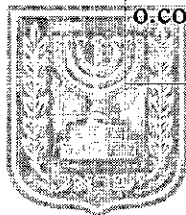
1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	יהודה חורתה ליכט	38691		באר שבע	צפת (1)	2	08-6434288	08-6103614	jorgelicht151 3@gmail.co m

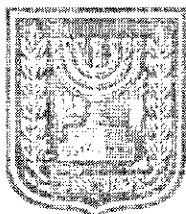
מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	אברהם ארד	633		באר שבע	יוסי הבורסקאי) (2	1	08-6239834	08-6232860	avi633@yaho o.com

(1) כתובת: צפת 2/24 באר שבע.

(2) כתובת: יוסי הבורסקאי 1/108 באר שבע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

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

התכנית משנה את קו הבנייה האחורי (נקודתית) וקו בניין צדדי, והוראות לבניית גדרות

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי של קו בניין אחורי וצדדי, לפי סעיף 62 א(א)(4)
2. שינוי הוראות בדבר בינוי לגבי חומרי בניה של הגדרות לפי סעיף 62 א(א)(5)

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	0.625
------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר *	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	1			1	יחיד	מגורים (יחיד)
40% משטח המגרש	215			215	מ"ר	מגורים (מ"ר)

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 מאושרת	2
מגורים א'	145

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כמופים
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים א'	145
מבנה להריסה	מגורים א'	145

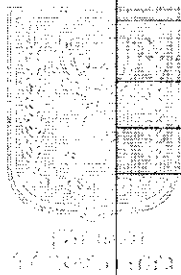
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	88.61	14.17
מגורים א'	536.63	85.83
סה"כ	625.24	100

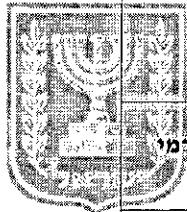
מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	88.81	14.20
מגורים א'	536.63	85.80
סה"כ	625.44	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בניוי
	<p>1. קווי בניה לבית מגורים, וחניה מקורה ומחסן, יהיו כמסומן בתשריט</p> <p>2. הגדר תורכב מחלק התחתון בנוי (מטויח או מחופה אבן) ומעליו מתכת דקורטיבית (פח, לוחות אופקיים וכד'). גובה הגדר יהיה לפי תכנית 7/134/03/5</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	דרך ציבורית
4.2.2	הוראות
א	דרכים
	לפי התכנית התקפה 3/134/03/5



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע



הכנת תוכנית
מונה הדפסה 17

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות					
קדמו												מגורים א'	
(4)					(2)	(2)	(2)	(2)	(1)	536.63	145	מגורים	
אחורי					(2)	(2)	(2)	(2)					
(4)					(2)	(2)	(2)	(2)					
צידי- שמאלי					(2)	(2)	(2)	(2)					
(4)					(2)	(2)	(2)	(2)					
צידי- ימני					(2)	(2)	(2)	(2)					
(4)					(2)	(2)	(2)	(2)					

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

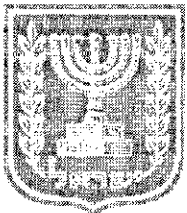
הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) ללא שינוי לפי תכניות מס' 3/134/03/5 ו- 12/134/03/5.

(2) ללא שינוי.

(3) ללא שינוי לפי תכניות מס' 3/134/03/5.

(4) כמסומן בתשריט.



הכנת תוכנית
מונה הדפסה 17

6. הוראות נוספות

6.1	חניה
החניה תתוכנן בתחום המגרש ועפ"י תקן חניה התקף בכת מתן היתרי בניה	

6.2	תנאים למתן היתרי בניה
1. היתר הבניה תינתן ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה. 2. היתר לתוספות בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413	

6.3	תשתיות
כל מערכת התשתית תתואם עם הרשויות המוסמכות. חשמל: הוראות בינוי ופיתוח רשת הספקת החשמל תהיה עפ"י דרישות חברת החשמל. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי החשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה. סוג קו החשמל קו חשמל מתח נמוך 3 מ' 3.50 מ' קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו 5 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 מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל, מחוז הדרום. אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלה לאחר קבלת אישור מהגורמים המוסמכים בחברת החשמל וברשויות המוסמכות על פי כל דין.	

6.4	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 פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור ? יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.	

6.5	הריסות ופינויים
היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים המסומנים בתשריט להריסה	

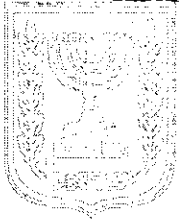
7. ביצוע התכנית

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

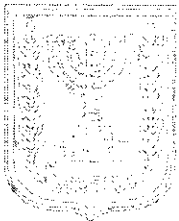
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ל"ר	

7.2 מימוש התכנית

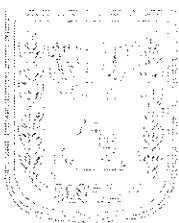
מיד לאחר אישורה



מנהל תכנון
מנהל המטה 17



מנהל תכנון
מנהל המטה 17



מנהל תכנון
מנהל המטה 17

8. חתימות

מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	מלטון שמיר שם ומספר תאגיד:		חתימה:

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

בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	מלטון שמיר שם ומספר תאגיד:	חוכר	חתימה:

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

יהודה לכת, אר"י
רישיון מס' 33691

