

608777

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 605-0158006

מגורים במגרש מס' 13, ברח' יציאת אירופה 9/8, שכ' ה', באר שבע



תכנון ופיקוח
מנהל תדפיס 21

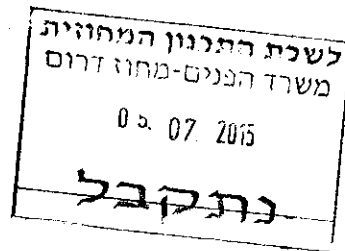
דרום

מחוז

מרחב תכנון מקומי באר שבע

תכנית מפורטת

סוג תכנית

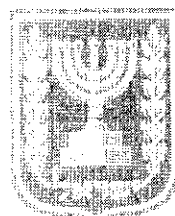


אישורים



תכנון ופיקוח
מנהל תדפיס 21

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965
מחוז הדרום
הוועדה המחוזית התלינה ביום:
15/6/15
לאשר את התכנית
התכנית לא נקבעה ועונה אישור השר
התכנית נקבעה טעון אישור השר
יו"ר הוועדה המחוזית
22/6/15
תאריך



תכנון ופיקוח
מנהל תדפיס 21

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו כוללת מגרש המיועד לאזור מגורים א' - "מבנים טוריים" ונמצא ברח' יציאת אירופה 9/8, שכל'ה, במגרש קיימים 8 בתים חד-משפחתיים בעלי 1 או 2 קומות עם קיר משותף (מספרי הבתים: 9/1, 9/2, 9/3, 9/4, 9/5, 9/6, 9/7, 9/8). התכנית המוצעת מאפשרת לבית מס' 9/8 בתת המגרש המסומן במצב המוצע בסימן "הנחיות מיוחדות" שינויים הבאים:
הוספת בניה בקומת קרקע, קומה א' ובניית עליית גג ומרתף.



תלסן זמין
מונה הדפסה: 21



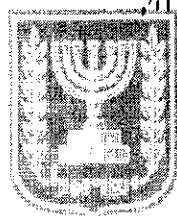
תלסן זמין
מונה הדפסה: 21



תלסן זמין
מונה הדפסה: 21

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

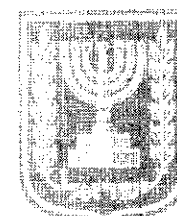
1. זיהוי וסיווג התכנית



מזכירות תכנון
מנהל תכנון



מזכירות תכנון
מנהל תכנון



מזכירות תכנון
מנהל תכנון

מגורים במגרש מס' 13, ברח' יציאת אירופה 9/8, שכל'ה,
באר שבע

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 605-0158006

שטח התכנית 1.545 דונם

מחדורות שלב הגשה

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי באר שבע

קואורדינאטה X 179358

קואורדינאטה Y 573566

1.5.2 תיאור מקום שטח התכנית נמצא בשכ' ה', רח' יציאת אירופה 9/8, 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	יציאת אירופה	9	

שכונה ה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקי בחלקן
38098	מוסדר	חלק		117, 125

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 בחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
4/05/10 תרש"צ	13

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
32 / 160 / 03 / 5 ✓	שינוי	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 32/160/03/5 ממשיכות לחול.	3880	2579	05/1991
4 / 05 / 10 ✓	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 4 / 05 / 10. הוראות תכנית 4 / 05 / 10 תחולנה על תכנית זו.	0		15/03/1993



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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	1	08/12/2013	נטליה ליפובצקי		03/11/2014		לא
מצב מאושר	רקע	1:250	1	26/07/2014	נטליה ליפובצקי		06/08/2014		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

בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1

מניש התכנית

1.8.2



חשון תש"פ
מועד הדפסה: 21

מקצוע/ תואר	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מיירס אסייב			באר שבע	יציאת אירופה	9	054-7211671	08-6235163	

יום

1.8.2

בעלי עניין בקרקע

1.8.3

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	מיירס אסייב			באר שבע	יציאת אירופה	9	054-7211671	08-6235163	



חשון תש"פ
מועד הדפסה: 21

עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.4

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	9	054-4474556	08-6235163	n_liparch@01 2.net.il
	מודד	גיאנה בובליק	1110	נגב מדידות	באר שבע	עגנון	2	08-6441170	08-6441170	Negev_medi dot@walla.co .il

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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 או משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

הגדלת זכויות בניה לבית מס' 9/8 ברח' יציאת אירופה, שכל'ה, ב"ש.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

במגרש מגורים (תא שטח) מס' 13 יתקיימו מס' שינויים עבור בית מס' 9/8 המסומן במצב המוצע בסימן "הנחיות מיחדות":



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

1. שינוי יעוד קרקע ממגורים א' למגורים ב'.
2. הגדלת זכויות בניה למטרה עיקרית מ- 140 מ"ר ל- 285 מ"ר.
3. קביעת זכויות בניה למטרת שרות מעל מפלס הכניסה הקובעת בהיקף של 8 מ"ר עבור מחסן ומסלול למפלס הכניסה הקובעת בהיקף של 40 מ"ר עבור ממ"ד- 12 מ"ר ומרתף 28 מ"ר.
4. קביעת תכנית מרבית.
5. הוספת קומות : מעל מפלס הכניסה הקובעת - עליית גג ומתחת למפלס הכניסה הקובעת - מרתף.
6. הגבהת גג ל- 10.50 מ'.
7. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
8. קביעת הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

1.545

שטח התכנית בדונם



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

סוג נתון כמותי	צנר	מצב מאושר	שינוי (+/-)	סה"כ מרע בתוכנית	הערות
מגורים (יח"ד)	יח"ד	8		8	
מגורים (מ"ר)	מ"ר	1,120	+145	1,265	תוספת שטח 145 מ"ר מיוני לבית מס' 9/8.

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

תאי שטח		יעוד
100		דרך מאושרת
13		מגורים ב'
תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
13	מגורים ב'	הנחיות מיוחדות
13	מגורים ב'	מבנה להריסה

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	164	10.90
מגורים א'	1,340	89.10
סה"כ	1,504	100

מצב מוצע



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	163.92	10.90
מגורים ב'	1,340	89.10
סה"כ	1,503.93	100

4. יעדי קרקע ושימושים



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בניוי
במגרש (תא שטח) מס' 13 קיימים 8 בתים חד-משפחתיים בעלי עד 2 קומות עם קיר משותף (מספרי הבתים: 9/1, 9/2, 9/3, 9/4, 9/5, 9/6, 9/7, 9/8). לבית מס' 9/8 בתת המגרש המסומן במצב המוצע בסימן "הנחיות מיוחדות" תותר: - הוספת בנייה בקומת קרקע ובקומה א'. - הקמת עליית גג. שטחה יחשב כשטח עיקרי. - הגבהת גג עד 10.5 מ'. - הקמת מרתף. גובה פנימי של המרתף יהיה 2.20 מ'. - הקמת מחסן בגבול אחורי של המגרש בשטח מרבי של 8 מ"ר. גובה פנימי של מחסן לא יעלה על 2.20 מ'. לא יותרו פתחים לכיוון השכן ושיפוע הגג וניקוזו יהיו לכיוון המגרש. זכויות בניה לבתים מס' 9/1, 9/2, 9/3, 9/4, 9/5, 9/6, 9/7, 9/8 נשארות ללא שינוי לפי תכנית התקן.	
ב	עיצוב אדריכלי
חומר גמר - טיח או כל חומר עמיד (חיפוי אבן טבעית או מלאכותית, וכו'...) או שילוב ביניהם. גג יהיה גג רעפים וניקוזו יהיה לכיוון המגרש.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	דרך ציבורית
4.2.2	הוראות
א	דרכים
תוואי ורוחב הדרך לפי המסומן בתשריט.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	בניין	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					מפל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי	סה"כ שטחי בניה
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות									
מגורים ב'	13	9	1340	1265 (1)	64 (2)		40 (3)	102.2	66	8	3 (4)	1	3	3	0	1369

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) שטח עיקרי מפל הכניסה הקובעת לבית מס' 9/8 - 285 מ"ר, ולשאר הבתים בהתאם לתוכנית מס' 32/160/03/5.
- (2) שטח שרות מפל הכניסה הקובעת לבית מס' 9/8 - מחסן 8 מ"ר, ולשאר הבתים בהתאם לתכנית מס' 32/160/03/5.
- (3) שטח שרות מתחת לכניסה הקובעת לבית מס' 9/8 כולל - מרתף - 28 מ"ר וממ"ד - 12 מ"ר.
- (4) לבית מס' 9/8 - 2 קומות + עליית גג. לשאר הבתים בהתאם לתוכנית מס' 32/160/03/5.

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתרי בניה

- היתרי בניה לבית מס' 9/8 יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה ולבית מס' 9/1, 9/2, 9/3, 9/4, 9/5, 9/6, 9/7 לפי תוכנית מס' 32/160/03/5.
- היתר לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות ת"י 413.



תכנון ומס'
מנהל תדפיסה 21

6.2 היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספות השלישית לחוק.

6.3 חניה

חניה תתוכנן עפ"י תקן התקף בעת מתן היתרי בניה.

6.4 תשתיות

- שרותים הנדסיים
- ביוב ניקוז ואספקת מים 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.
- 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 בטבלה הבאה, בקו אנכי המעלה על הקרקע בין ציר החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:
- סוג קו חשמל מרחק מתיל קיצוני מרחק מציר הקו
- קו חשמל מתח נמוך 3 מ' 3.5 מ'
- קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו 5 מ' 6 מ'
- קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע) 20 מ'
- קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע) 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.



תכנון ומס'
מנהל תדפיסה 21

6.5 פיקוד העורף

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

6.6 חלוקה / או רישום

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

6.7 חמקעות 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.



תכנון ומס'
מנהל תדפיסה 21

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

תכנית זו תבוצע תוך 7 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

8. חתימות



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

שם: מיירם אסייב	סוג: תאריך: 23.06.15	מגיש התכנית
שם ומספר תאגיד:	חתימה:	

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

שם: מיירם אסייב	סוג: חוכר	תאריך: 23.06.15	בעל עניין בקרע
שם ומספר תאגיד:	חתימה:		

שם: נטליה ליפובצקי	סוג: עורך ראשי	תאריך: 23.06.15	עורך התכנית
שם ומספר תאגיד:	חתימה:		

ליפובצקי נטליה
אדריכלית
מ.ד.שיון 104717



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21