

הוראות התכנית

תכנית מס' 605-0228999

מגורים במגרש מס' 5100 ברח' אלדד (ישראל שייב) 36, שכ' רמות, באר שבע



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

דרום

מחוז

מרחב תכנון מקומי באר שבע

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

ועדה מנהלית באר שבע
 אישור תכנית מפורטת מס' 605-0228999
 הועדה המנהלית ההליטה לאישור התכנית
 כשיבוץ מס' 20175004 מיום 22.02.17
 טל אל-על
 סגן ומעמ' ראש העיר
 עיריית באר שבע
 הנמנית על הכתוב

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

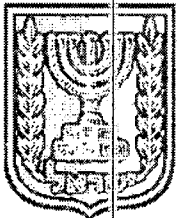
<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

שינויים בקו בנין, שינוי הנחיות לגבי מיקום המחסן במגרש 5100 ברחוב אלדד 36, שכונת רמות



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

מגורים במגרש מס' 5100 ברח' אלדד (ישראל שייב) 36,
שכ' רמות, באר שבע

605-0228999

0.401 דונם

תכנית מפורטת

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

מספר התכנית

1.2 שטח התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

לא

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

לא



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי באר שבע

183201 קואורדינאטה X

575826 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שכונה קיימת בצפון באר שבע

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

באר שבע - חלק מתחום הרשות: באר שבע

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
באר שבע	אלדד	36	

שכונה רמות

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38247	מוסדר	חלק	44	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

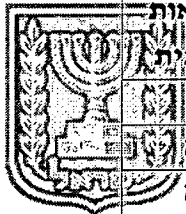
1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
202 /03 /5	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 202 /03 /5 ממשיכות לחול.	4668	4671	04/08/1998



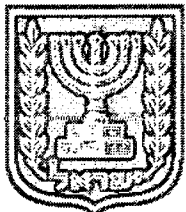
1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אנדרי בלואוסוב			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		אנדרי בלואוסוב		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1:250	1	21/06/2015	אנדרי בלואוסוב	20/11/2015	תכנית מצב מאושר	לא



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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 9

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

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	זאב(וולף) סולומון		באר שבע	באר שבע	אלדד	36	08-6409637	08-6409637	zeev.solomon@gmail.com
	פרטי	רוזה סולומון		באר שבע	באר שבע	אלדד	36	08-6409637	08-6409637	rivka.salomon@gmail.com



הדפסה 9

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	זאב(וולף) סולומון		באר שבע	באר שבע	אלדד	36	08-6409637	08-6409637	zeev.solomon@gmail.com
פרטי	רוזה סולומון		באר שבע	באר שבע	אלדד	36	08-6409637	08-6409637	rivka.salomon@gmail.com



הדפסה 9

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			מנהל מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה	4	08-6264219	08-6264221	
חוכר	זאב(וולף) סולומון		באר שבע	באר שבע	אלדד	36	08-6409637	08-6409637	zeev.solomon@gmail.com

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר	רוזה סולומון		באר שבע	באר שבע	אלדד	36	08-6409637	08-6409637	rivka.salomon@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	אנדרי בלואוסוב	63331	באר שבע	יהוד	סנש	17	03-5477407	03-5477407	belousov.and@gmail.com
מהנדס	מודד	זיאנה(לאה) בובליק	1110	נגב מדידות	באר שבע	עגנון	36	08-6441170	08-6441170	negev_medidot@walla.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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

שינויים וקביעת קווי בנין ושינוי הנחיות להקמת מחסן.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. שינויים וקביעת קווי בנין לפי סעיף 62א(א)(4).

ב. שינוי הנחיות בדבר בינוי לגבי מיקום המחסן (מחסן צמוד לבית במקום מחסן בנוי כחלק בלתי נפרד מהבית) לפי סעיף 62א(א)(5).

ג. ניוד זכויות בנייה למטרת שרות ממעל הכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת לפי סעיף 62א(א)(9).

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

0.401

שטח התכנית בדונם



מחלקת תכנון זמין
מונה הדפסה 9

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
ללא שינוי	1			1	יח"ד	מגורים (יח"ד)
ללא שינוי	160			160	מ"ר	מגורים (מ"ר)

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
מגורים א'	5100



מחלקת תכנון זמין
מונה הדפסה 9

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	401	100
סה"כ	401	100

מצב מוצע

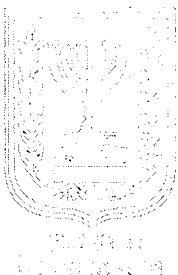
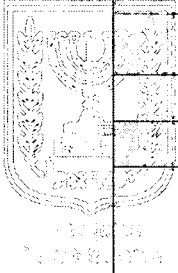
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	401.16	100
סה"כ	401.16	100



מחלקת תכנון זמין
מונה הדפסה 9

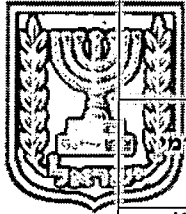
4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	תכליות ושימושים לפי תכנית מס' 202/03/5
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>א. תותר בניית מחסן צמוד לבית בגודל עד 8.0 מ"ר במקום מחסן הבנוי כחלק בלתי נפרד מהבית, המחסן ימוקם מתחת לכניסה הקובעת.</p> <p>בגובה המחסן יהיה עד 2.2 מ', חומרי בנייה וגמר יהיו כדוגמת הבית.</p> <p>ב. המחסן הקיים לפי ההיתר בתוך הבית יחשב כשטח עיקרי במסגרת זכויות הבנייה הקיימות.</p> <p>ג. קווי בניין עבור הבית, מצללת בטון, ומחסן יהיו כמסומן בתשריט.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמון	קו בנין (מטר)				מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	תכנית (שטח) % מתא (שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
(4) תכנון זמין	(4)	(4)	(4)	(3)	6	1	45	(2) 70		(1) 10	160	401.16	5100	מגורים אי'	



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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:

(*)-כמסומן בתשריט

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) שטח שרות על קרקעי עבור בליטות ארכיטקטוניות, 20 מ"ר לכל מקום חנייה מקורה בנוסף לשטחים המפורטים בטבלה

(2) מרתף כולל ממ"ד ומחסן מתחת למפלס הכניסה הקובעת.

(3) +2 עליה לגג עד 25 מ"ר.

(4) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

6. הוראות נוספות

<p>6.1</p>	<p>חניה</p> <p>החניה תהיה בתחום המגרש על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.</p>
<p>6.2</p>	<p>חשמל</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.</p> <p>ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.</p> <p>ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים</p> <p>לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מצידו הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.</p>
<p>6.3</p>	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>היתרי בניה יוצאו לפי תכנית זו לאחר אישורה ולפי הוראות תכנית מס' 202/03/5.</p>
<p>6.4</p>	<p>תשתיות</p> <p>א. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>ב. כל קווי התשתית שבתחום תוכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים) צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>ג. בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס העיר מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.</p> <p>ד. בעל היתר הבניה יממן, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שיאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.</p>



6.4	תשתיות
	ה. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבנין לרשת המים.

6.5	הפקעות לצרכי ציבור
	השטחים המיועדים לצרכי ציבור, בתאי שטח: _____, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

7	ביצוע התכנית
----------	---------------------

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

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלבי ביצוע	לי"ר

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

מיד לאחר אישור התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9