

הוראות התכנית

תכנית מס' 605-0341669

שינויים במגרשים 454, 466, 533, 536, 592, 593 בשכ' נחל בקע, באר שבע

מחוז

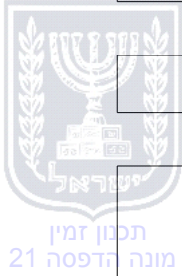
דרום

מרחב תכנון מקומי באר שבע

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית המוצעת מאפשרת :

1. פיצול של מגרשי מגורים מס' 593, 592, 536, 533, 466, 454 הנמצאים בשכ' נחל בקע, באר שבע, כל אחד לשני תאי שטח בהתאם לחלקות הקיימות.
2. הגדלת שטח הכולל המותר לבניה למגרשים הנ"ל.
3. שינוי קווי בניין.
4. שינוי הוראות בדבר בינוי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינויים במגרשים 593, 592, 536, 533, 466, 454 בשכ' נחל בקע, באר שבע

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

605-0341669

מספר התכנית

3.434 דונם

שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית
מקומית

62 א (א) סעיף קטן 1, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 8, 62 א (א) סעיף קטן 9, 62 א (א) (1) (א) (1)

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה
איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי
לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי באר שבע

קואורדינאטה X 178624

קואורדינאטה Y 570244

1.5.2 תיאור מקום

שטח התכנית נמצא בשכ' נחל בקע, 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

שכונה נחל בקע

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38307	מוסדר	חלק	48, 50, 57-60	1, 3, 5, 67
38308	מוסדר	חלק	15-18	4
38309	מוסדר	חלק	59-60	

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



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				נטליה ליפובצקי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500			נטליה ליפובצקי		תשריט מצב מוצע גליונות: 1-3	לא
טבלאות הקצאה	מנחה	1: 1	6	03/01/2017	גיאנה בובליק	22/01/2017		לא
מצב מאושר	רקע	1: 1000	1	18/10/2016	נטליה ליפובצקי	19/10/2016		לא

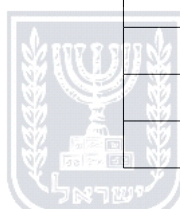
כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	נובאני אגבאריה			באר שבע	צבי-רן שלמה	3			

תכנון זמין
מונה הדפסה 21**1.8.2 יזם****1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר	גאנס אגבאריה			באר שבע	צבי-רן שלמה	3			
חוכר	דיאב אגבאריה			באר שבע	צבי-רן שלמה	3			
חוכר	נאיל אגבאריה			באר שבע	צבי-רן שלמה	3			
חוכר	נובאני אגבאריה			באר שבע	צבי-רן שלמה	3			
חוכר	עומר אגבאריה			באר שבע	צבי-רן שלמה	3			
חוכר	קמר אגבאריה			באר שבע	צבי-רן שלמה	3			

תכנון זמין
מונה הדפסה 21**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	08-9573394	08-9573397	N_liparch@012.net.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	ג'אנה בובליק	1110	נגב מדידות	באר שבע	עגנון	36	054-5237655		negev_medidot@walla.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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 והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

פיצול של מגרשי מגורים מס' 454, 466, 533, 536, 592, 593 בשכ' נחל בקע, באר שבע - כל אחד לשני תאי שטח, הגדלת זכויות בניה, שינוי קווי בניין והוראות בדבר בינוי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד וחלוקה של מגרשי מגורים מס' 454, 466, 533, 536, 592, 593 - כל אחד לשני תאי שטח בהתאם לחלקות הקיימות לפי סעיף 62א (א) (1).
2. הגדלת מס' יחידות דיור מ- 6 ל- 12 לפי סעיף 62א (א) (8).
3. הגדלת שטח הכולל המותר לבניה (סה"כ 3300 מ"ר במקום 1932 מ"ר) למגורים לפי סעיף 62א (א) (1) (1) (א) (1) כמפורט להלן:
 - א. למטרה עיקרית מ- 1242 מ"ר ל- 1980 מ"ר (165 מ"ר לכל תא שטח).
 - ב. למטרת שרות מעל מפלס הכניסה הקובעת מ- 414 מ"ר ל- 600 מ"ר (50 מ"ר לכל תא שטח עבור ממ"ד - 12 מ"ר, מחסן - 8 מ"ר, סככת חנייה - 30 מ"ר).
 - ג. למטרת שרות מתחת למפלס הכניסה הקובעת מ- 276 מ"ר ל- 720 מ"ר (60 מ"ר לכל תא שטח עבור מרתף).
 4. שינוי קווי בנין לפי סעיף 62א (א) (4).
 5. שינוי הוראות בדבר בינוי לפי סעיף 62א (א) (5).
 6. קביעת תכסית קרקע מירבית של 64% לפי סעיף 62א (א) (9).

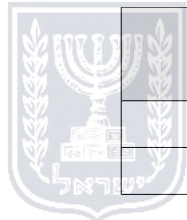


תכנון זמין
מונה הדפסה 21

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

3.434



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים (יח"ד)	יח"ד	6	+6	12		
מגורים (מ"ר)	מ"ר	1,242	+738	1,980		

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	103
דרך משולבת	100 - 102, 104
מגורים ב'	454A, 454B, 466A, 466B, 533A, 533B, 536A, 536B, 592A, 592B, 593A, 593B

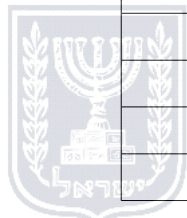
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מוצעת	171	4.98
דרך משולבת	500	14.56
מגורים א'	2,763	80.46
סה"כ	3,434	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	170.06	4.95
דרך משולבת	500.2	14.57
מגורים ב'	2,763.47	80.48
סה"כ	3,433.72	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי למגרשי מגורים הנ"ל תותר: 1. בניית בית חדש בן שתי קומות ומרתף עם קיר משותף. המבנה יבנה מחומרים קשיחים ועמידים לאורך זמן והתואמים את התקנים הישראליים. 2. בניית סככה מעל החניה בגודל עד 30 מ"ר ללא קירות. מיקום סככת רכב יהיה בחזית המגרש, בקווי בנין - 0,0 מ' קדמי וצדדי כמסומן בתשריט. שיפוע הקירוי וניקוזו יהיו לכיוון המגרש. 3. הקמת מחסן בשטח 8 מ"ר. כחלק מהבית או נפרד ממנו. א. מחסנים הצמודים לבית ייבנו כחלק בלתי נפרד ממנו ומחומרי הגמר של המבנה בתוך קווי הבנין. ב. המחסנים הנפרדים מהבית יהיו עשויים מחומרים קלים או מחומרי הגמר של המבנה העיקרי בקו בנין 0.00 אחורי וצדדי. גובה המחסן לא יעלה על 2.20 מ' נטו. לא יותר פתחים לכיוון השכן או בקיר בקו בנין 0.00 ושיפוע הגג וניקוזו יהיה לכיוון המגרש. 4. תותר בניית מרתף בגודל עד 60 מ"ר. גובה פנימי של המרתף יהיה 2.20 מ'. 5. סטייה מקו בניין תהווה סטייה ניכרת. 6. 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. גג יהיה גג רעפים או גג שטוח או שילוב ביניהם וניקוזו יהיה לכיוון המגרש. 2. חומר גמר של הבית - טיח או כל חומר עמיד (חיפוי אבן טבעית או מלאכותית, וכו'...) או שילוב ביניהם. 3. כל צמד של בתים עם קיר משותף יהיו מתואמים מבחינה ארכיטקטונית.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	דרך ציבורית
4.2.2	הוראות
א	דרכים תוואי ורוחב הדרך לפי המסומן בתשריט.
4.3	דרך משולבת
4.3.1	שימושים
	דרך משולבת
4.3.2	הוראות

4.3	דרך משולבת
א	דרכים מיועד לדרכים ציבוריות משולבות של הולכי רגל ורכב



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	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			
							מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה		
							עיקרי	שרות	עיקרי	שרות						
אחורי	ציד-י שמאלי	ציד-י ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת												
(3)	(3)	(3)	1	2	9	1	64	119.56	275	(2) 60		(1) 50	165	230	454A	מגורים ב'
(3)	(3)	(3)	1	2	9	1	64	118.53	275	(2) 60		(1) 50	165	232	454B	מגורים ב'
(3)	(3)	(3)	1	2	9	1	64	119.56	275	(2) 60		(1) 50	165	230	466A	מגורים ב'
(3)	(3)	(3)	1	2	9	1	64	118.53	275	(2) 60		(1) 50	165	232	466B	מגורים ב'
(3)	(3)	(3)	1	2	9	1	64	119.56	275	(2) 60		(1) 50	165	230	533A	מגורים ב'
(3)	(3)	(3)	1	2	9	1	64	119.56	275	(2) 60		(1) 50	165	230	533B	מגורים ב'
(3)	(3)	(3)	1	2	9	1	64	121.14	275	(2) 60		(1) 50	165	227	536A	מגורים ב'
(3)	(3)	(3)	1	2	9	1	64	119.56	275	(2) 60		(1) 50	165	230	536B	מגורים ב'
(3)	(3)	(3)	1	2	9	1	64	119.56	275	(2) 60		(1) 50	165	230	592A	מגורים ב'
(3)	(3)	(3)	1	2	9	1	64	119.56	275	(2) 60		(1) 50	165	230	592B	מגורים ב'
(3)	(3)	(3)	1	2	9	1	64	119.56	275	(2) 60		(1) 50	165	230	593A	מגורים ב'
(3)	(3)	(3)	1	2	9	1	64	118.02	275	(2) 60		(1) 50	165	233	593B	מגורים ב'



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)	תאי שטח	יעוד
קדמי		
(3)	454A	מגורים ב'
(3)	454B	מגורים ב'
(3)	466A	מגורים ב'
(3)	466B	מגורים ב'
(3)	533A	מגורים ב'
(3)	533B	מגורים ב'
(3)	536A	מגורים ב'
(3)	536B	מגורים ב'
(3)	592A	מגורים ב'
(3)	592B	מגורים ב'
(3)	593A	מגורים ב'
(3)	593B	מגורים ב'

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 שרות כולל: מחסן - 8 מ"ר, סככת חניה - 30 מ"ר, ממ"ד - 12 מ"ר.

(2) שטח שרות - עבור מרתף.

(3) קווי בניין כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

1. היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.
2. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות סביבה ובניה ירוקה ואישורם על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו, בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה העת.

6.2

חניה

החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.

6.3

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

6.4

פיקוד העורף

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

6.5

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.

6.6

חלוקה ו/ או רישום

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

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לא רלוונטי	

7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21