

הוראות התכנית

תכנית מס' 605-0620435

מגורים בשד' רגר יצחק 89, באר שבע

מחוז

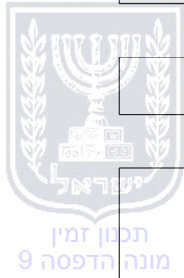
דרום

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

תכנית זו כוללת מגרש מס' 316 המיועד לאזור מגורים ב' ונמצא בשד' רגר יצחק 89 שכ' ד', ב"ש.
במגרש נמצא בניין מגורים בן 3 קומות. התוכנית המוצעת באה לאפשר הוספת שימושים לדירה מס' 18.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מגורים בשד' רגר יצחק 89, באר שבע

שם התכנית

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

605-0620435

מספר התכנית

2.235 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

62א (א) סעיף קטן 11

לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה

סוג איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים****מרחב תכנון מקומי**

באר שבע

קואורדינאטה X

180707

קואורדינאטה Y

574487

1.5.2 תיאור מקום

שד' רגר יצחק בית 89, דירה 18

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	שד רגר יצחק	89	

שכונה

רמות

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38072	מוסדר	חלק	80	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.**1.5.6 גושים ישנים**

לא רלוונטי

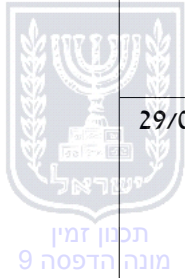
1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

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 / 03 / 151 / 13 ב	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5 / 03 / 151 / 13 ב ממשיכות לחול.	3702	4337	29/09/1989
5 / 03 / 131 / 17	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5 / 03 / 131 / 17 ממשיכות לחול.	4582	256	09/11/1997
1 / 04 / 4	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 1 / 04 / 4 ממשיכות לחול.	1177		02/06/1965



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				סבטלנה כזנלסון			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		סבטלנה כזנלסון		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		17/06/2018	סבטלנה כזנלסון	23/10/2018		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 הדפסה 9



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	מוטי דהן			באר שבע	שד רגר (יצחק 1)	89	052-2701395		miridahan11@012.net.il
	פרטי	מיריס דהן			באר שבע	שד רגר (יצחק 2)	89	052-8814104		miridahan11@012.net.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: בשד' רגר יצחק 89, דירה 18, באר שבע.

(2) כתובת: שד' רגר יצחק 89, דירה 18, באר שבע.

1.8.2 יזם**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	מנהל מקרקעי ישראל			מנהל מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה	4	08-6264219	08-6264221	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	סבטלנה כצנלסון	76235024		באר שבע	גרינפלד	19	054-4530016	072-2578888	katsenelson.arch@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	לאה(גינה) בובליק	1110		באר שבע	עגנון	6	054-5237655	08-6941170	negev- medidot@walla.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
מגורים ב	מגורים עם זכויות בניה עד 100% שטח בניה (כולל)

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**

תוספת שימוש נלווה " מסחר" (מכון יופי) למגרש המיועד למגורים עבור דירה מס' 89/18 ללא הגדלת זכויות

2.2 עיקרי הוראות התכנית

תוספת שימושים לפי סעיף 62א (א) 11

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	316

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

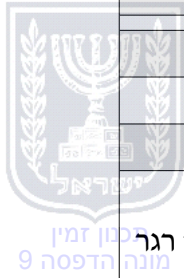
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג'	2,235	100
סה"כ	2,235	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	2,235.44	100
סה"כ	2,235.44	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים, מסחר (מכון יופי)
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות יחידת דיור מס' 18 בקומת קרקע בבניין משותף בן שלוש קומות במגרש מס' 316, ברחי יצחק רגר 89, שכ' ד'. תותר הוספת שימוש נלווה "מסחר" (מכון יופי) עבור דירה מס' 18. זכויות למטרת שטח עיקרי ושרות - ללא שינוי ע"פ תכנית מס' 17/131/03/5 התוספות ייבנו מחומרים קשיחים, חומרי גמר יהיו בהתאם לרוח העיצובי של בית הקיים.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	בניין / מקום	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)			מספר יח"ד	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
					גודל מגרש כללי	מעל הכניסה הקובעת							
						עיקרי	שרות		סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי
מגורים ב'	מגורים ב'	316	1	2235	2160 (1)	360 (1)	2520	18	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) תוספת שימוש נלווה " מסחר" (מכון יופי) עבור דירה מס' 89/18 ללא הגדלת זכויות.

(2) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

6. הוראות נוספות**6.1****חניה**

החניה תהיה לפי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.

6.2**חשמל**

חשמל לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו לקוי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי משוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:

- קו חשמל מתח נמוך במרחק 3 מ' מתיל חיצוני ובמרחק 3.5 מ' מציר הקו.
- קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו במרחק 5 מ' מתחיל חיצוני ובמרחק 6 מ' מציר הקו.
- קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע) במרחק 20 מ' מציר הקו.
- קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מיצע) במרחק 35 מ' מציר הקו.

אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים אחא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל.

6.3**פיקוד העורף**

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

6.4**תנאים למתן היתרי בניה**

א. היתר בניה ינתנו על ידי הועדה המקומית על פי תוכנית זו לאחר אישורה.

ב. היתר תוספת הבניה מותנים בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.85

6.5**תשתיות**

ביוב, ניקוז ואספקת מים, תקשורת וכד', יתוכננו ויבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס העיר באר-שבע. יחול איסור בניה מעל לקווי תשתית וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י הבונה על חשבונו, בתיאום עם הרשויות המסומכות.

6.6**היטל השבחה**

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.7**הפקעות לצרכי ציבור**

הפקעות לצרכי ציבור מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור על פי סעיף 188 (ב) לחוק הבניה, התשכ"ה 1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור - יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

7. ביצוע התכנית**7.1****שלבי ביצוע****7.2****מימוש התכנית**

