

605-0167650

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 605-0167650

מגורים במגרש מס' 233A ברח' אנרי ברגסון 19, שכ' רמות, באר שבע



דרום

מחוז

מרחב תכנון מקומי באר שבע

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



605-0167650

20150504  
טל אלקטרוני  
סגן ומ"מ ראש העיר  
עיריית באר-שבע

## דברי הסבר לתכנית

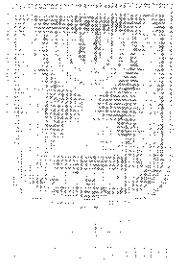
תכנית זו כוללת מגרש מס' A233 המיועד לאזור מגורים א', ונמצא ברח' אנרי ברגסון 19, שכי רמות, ב"ש. במגרש קיים בית מגורים חד-משפחתי עם קיר משותף בעל תוספת סטנדרטית לפי תכנית מס' 5/במ/7. התכנית המוצעת מאפשרת למגרש הנייל שינויים הבאים:

1. הוספת בניה בקומת קרקע בחזיתות האחורית וצדדית (צפון-מזרחית).
2. הוספת בניה בקומה א' בחזיתות האחורית וצדדית (צפון-מזרחית) ומעל המבנה הקיים.
3. קביעת קווי בניין 0.0 אחורי וצדדי עבור מקלט ומחסן.

התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית לפי סעיפים: 62א(א1) (1), 62א(א1) (1), 62א(א5) (5), (4) לחוק התכנון והבניה.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**



מגורים במגרש מס' 233A ברח' אנרי ברגסון 19, שכל רמות, באר שבע

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 605-0167650

1.2 שטח התכנית 0.562 דונם

1.3 מהדורות שלב מילוי תנאים למתן תוקף

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית



לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) (1) (א) (1)

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

181598 קואורדינאטה X

575680 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שטח התכנית נמצא בשכ' רמות רח' אנרי ברגסון 19, 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	ברגסון אנרי	19	

שכונה רמות

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38158	מוסדר	חלק	110	226

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



משרד תכנון ופיקוח כלכלי

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

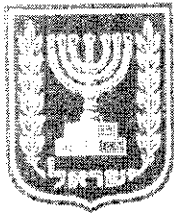


משרד התכנון והערים  
מנהל תכנון ומס' 19

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
31/12/1991	1325	3958	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 5/במ/1/6 ממשיכות לחול.	שינוי	1/5 במ/6
21/08/1994	4732	4241	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 5/במ/7/6 ממשיכות לחול.	שינוי	7/5 במ/6



משרד התכנון והערים  
מנהל תכנון ומס' 19



משרד התכנון והערים  
מנהל תכנון ומס' 19

**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				ליפובצקי נטליה				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250			ליפובצקי נטליה			תשריט מצב מוצע גליון 1:	לא
בינוי	מנחה	1:250	1	10/02/2014	ליפובצקי נטליה		29/10/2014		לא
מצב מאושר	מנחה	1:250		18/03/2014	ליפובצקי נטליה		29/10/2014	גליון 1:	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	אמנון כהן			באר שבע	ברגסון אנרי	19	08-6498930	08-9573397	



**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים			רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה	4	08-6264333	08-6264250	
חוכר	אמנון כהן			באר שבע	ברגסון אנרי	19	08-6498930	08-9573397	

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	ליפובצקי נטליה	104714		באר שבע	שד רגר יצחק	28	08-6235163	08-6235163	n_liparch@01 2.net.il
	מודד	ארמונד אזוט	406		באר שבע	מרכז הנגב	19	08-6499959		azutar@netvi sion.net.il



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי



המספר  
המס' 233A

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 במגרש מגורים (תא שטח) מס' 233A הנמצא ברח' אנרי ברגסון 19, שכ' רמות, באר שבע.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. הגדלת שטחי בניה מסה"כ 151 מ"ר ל- 219 מ"ר לפי סעיף 62א(א1)(1)(א) כמפורט להלן:
  - א. למטרה עיקרית מ- 130 ל- 175 מ"ר.
  - ב. למטרת שרות מ- 21 מ"ר ל- 44 מ"ר עבור מקלט 18 מ"ר, סככת חניה 15 מ"ר, מחסן 8 מ"ר וגגונים מ"ר.
  2. שינוי קווי בנין לפי סעיף 62א(א)4.
  3. שינוי בינוי סטנדרטי לפי סעיף 62א(א)5.



המספר  
המס' 233A



המספר  
המס' 233A



### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 0.562



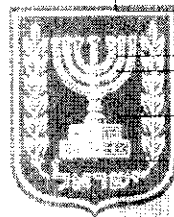
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	צד	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	1			1	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	175		+45	130	מ"ר	מגורים (מ"ר)

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

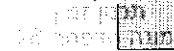


יעוד	תאי שטח
דרך משולבת	300
מגורים א'	233A

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	מגורים א'	233A

#### 3.2 טבלת שטחים



מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'	240	42.71
דרך קיימת או מאושרת	322	57.30
סה"כ	562	100

#### מצב מוצע



יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך משולבת	322.5	57.33
מגורים א'	240.01	42.67
סה"כ	562.5	100

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בנין</b></p> <p>לבית קיים חד-משפחתי עם קיר משותף בתא שטח מס' 233A, תותר:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. הוספת בניה בקומת קרקע בחזיתות האחורית וצדדית (צפון-מזרחית).</li> <li>2. הוספת בניה בקומה א' בחזיתות האחורית וצדדית (צפון-מזרחית) ומעל המבנה הקיים.</li> <li>3. הקמת מחסן בגבול אחורי של המגרש, בשטח מרבי של 8.0 מ"ר. גובה פנימי של מחסן לא יעלה על 2.20 מ'. קווי בנין עבור מחסן - 0.0 מ' אחורי וצדדי. לא יותרו פתחים לכיוון מגרשים הסמוכים בקווי בנין 0; 0 ושיפוע הגג וניקוזו יהיו לכיוון המגרש.</li> <li>4. הקמת מקלט נפרד מהבית בקווי בנין 0.0 מ' אחורי וצדדי. לא יותרו פתחים לכיוון השכנים וניקוזו יהיה לכיוון המגרש. תכנון של המקלט יהיה בהתאם להוראות פיקוד העורף.</li> <li>5. הקמת מצללה הבנויה מחומרים קלים כגון מתכת, עץ או פלסטיק וכו' בחזית הקדמית של הבית.</li> <li>6. הגובה הכולל של הגדר יהיה עד 1.80 מ'. הגדר תורכב מחלק התחתון בנוי (מטויח או מחופה אבן, על פי הקיים בסביבה) ומעליו גדר מתכת דקורטיבית (פח מחורר, לוחות אופקיים וכד'). לא יותר שימוש בפלסטיק ובאיסכורית. הפרופורציה בין החלק הבנוי לבין גדר המתכת תהיה 2/3 ו-1/3 בהתאמה. קיר מפריד בין מגרשים (בחזית צדדית) לא יעלה על גובה הגדר הקדמית. תותר בנית קיר אטום מחופה או מטויח.</li> </ol> <p>מקום התוספות ראה בנספח בינוי.</p>
ב	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. גימור התוספות יהיה מתואם לבית הקיים. ובמידה ויהיה חיפוי יחופה הבית כולו. חומר גמר של תוספות - טיח או כל חומר עמיד (חיפוי אבן, וכו'...) או שילוב ביניהם.</li> <li>2. גג יהיה גג רעפים וניקוזו יהיה לכיוון המגרש.</li> </ol>

## 4.2 דרך משולבת

4.2.1	שימושים
4.2.2	הוראות

**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע**

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)	בניין	תאי שטח	יעוד
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות				
2	8.5	1	60	91.25	219	סה"כ שטחי בניה	175	44 (1)	240	19	233A	מגורים א'

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:**

קווי בניין כמסומן בתשריט.

**הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:**

(1) שטח שרות כולל: מחסן עד 8 מ"ר, מקלט 18 מ"ר (9 מ"ר נטו), סככת חניה 15 מ"ר, גגונים עד 3 מ"ר..

**6. הוראות נוספות**

**6.1 תנאים למתן היתרי בניה**

1. היתרי בניה יינתנו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.
2. היתרי בניה יינתנו לאחר הריסה בפועל של בניה המסומנת להריסה בתשריט.
3. היתר לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413



**6.2 היטל השבחה**

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

**6.3 חניה**

חניה תתוכנן בתחום המגרש עפ"י תקן התקף בעת מתן היתרי בניה

**6.4 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 לקווי 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.



**6.5 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 הפקעות לצרכי ציבור**

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965, יופקעו על ידי הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור - יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.



**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לא רלוונטי	לא רלוונטי

**7.2 מימוש התכנית**

תכנית זו תבוצע תוך 7 שנים מיום אישורה.



מנהל תכנון וביצוע  
מנהל תכנון וביצוע

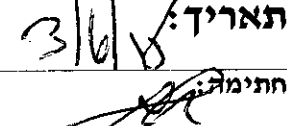


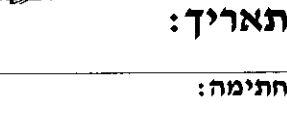
מנהל תכנון וביצוע  
מנהל תכנון וביצוע

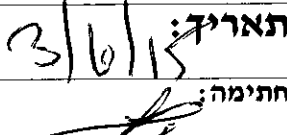


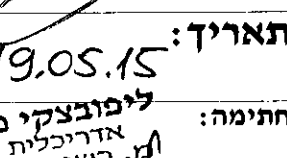
מנהל תכנון וביצוע  
מנהל תכנון וביצוע

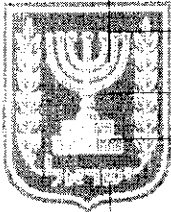
**.8 חתימות**

מגיש התכנית	שם: אמנון כהן שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: 3/6/15 חתימה:
			

בעל עניין בקרקע	שם: שם ומספר תאגיד: רשות מקרקעי ישראל 500101761	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:
			

בעל עניין בקרקע	שם: אמנון כהן שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: 3/6/15 חתימה:
			

עורך התכנית	שם: ליפובצקי נטליה שם ומספר תאגיד:	סוג: עורך ראשי	תאריך: 19.05.15 חתימה:
			



המנהל הכללי  
רשות מקרקעי ישראל



המנהל הכללי  
רשות מקרקעי ישראל



המנהל הכללי  
רשות מקרקעי ישראל