

605421

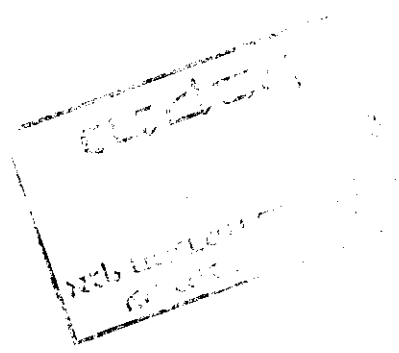
חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 605-0351379

מגורים במגרש מס' A/32 רח' סרלין יוסף 8 שכונה י"א באר שבע

מחוז	דרום
סוג תכנית	מרחב תכנון מקומי באר שבע
אישורים	תכנית מפורטת



605-0351379

14.12.16 20165019

## **דברי הסבר לתכנית**

תוכנית זו כוללת מגרש A/32 המיועד לאזור מגורים א' ונמצא ברחוב סרלין יוסף 8 שכונה י"א באר שבע.  
במגרש קיים בית מגורים חד-משפחתי עם קיר משותף  
לפי תכניות 41/117/03/5.  
התכנית המוצעת מאפשרת במגרש מס' A/32 שינויים הבאים:  
- הגדלת זכויות בנייה עיקרית ושרות.  
- הגדלת תכסית קרקע מירבית.

**דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.**

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	מגורים במגרש מס' A/32 רח' סרלין יוסף 8 שכונה י"א באר שבע
		מספר התכנית	605-0351379
1.2	שטח התכנית		0.441 דונם
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	לא
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
		לפי סעיף בחוק	62א (א) סעיף קטן 9, 62א (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

177418 קואורדינאטה X

574314 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	8	סרלין יוסף	באר שבע
		י"א	שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38406	מוסדר	חלק	27	48

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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
05/11/1992	308	4045	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 41/117/03/5 ממשיכות לחול.	שינוי	41 /117 /03 /5 ✓
31/05/2000	3721	4887	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 117 /03 /5 59 ממשיכות לחול.	כפיפות	59 /117 /03 /5 ✓

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			רינה ויגדר				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1	רינה ויגדר			תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1:250		רינה ויגדר		02/01/2017	ומחייב לגבי מיקום התוספות	לא
מצב מאושר	רקע	1:250		רינה ויגדר		20/04/2016		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	יעקוב רוזנטל			באר שבע	סרלין יוסף	8	052-6056055		
	פרטי	מרינה רוזנטל ארשבסקי			באר שבע	סרלין יוסף	8	052-6056055		rinavig@gmail.com

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה	4	08-6264219	08-6264221	
חוכר	יעקוב רוזנטל			באר שבע	סרלין יוסף	8	052-6056055		
חוכר	מרינה רוזנטל ארשבסקי			באר שבע	סרלין יוסף	8	052-6056055		rinavig@gmail.com

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסאי	עורך ראשי	רינה ויגדר	45575		באר שבע	סרלין יוסף	32	050-7218283		rinavig@gmail.com
	מודד	ארמונד אזוט	406		באר שבע	מרכז הנגב	19	08-6499959		

## 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 א'	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 זכויות בניה במגרש מס' 32A, ברח' סרלין יוסף 8, שכונה י"א, ב"ש.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- הגדלת סה"כ זכויות בנייה מ- 268 מ"ר ל- 325 מ"ר לפי סעיף 62א (א) (1) (א) (1).
- שטח עיקרי: מ- 169 מ"ר ל- 225 מ"ר.
- שטחי שרות: מ- 99 מ"ר ל- 100 מ"ר - עבור: סככת רכב 15 מ"ר, מחסן 7 מ"ר, ממ"ד 10 מ"ר ומרתף 68 מ"ר.
- הגדלת תכסית קרקע מרבית מ- 35% ל- 41% לפי סעיף 62א(א)(9).



### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		0.441	
סוג נתון כמותי	ערך	סה"כ מוצע בתוכנית	
		מפורט	מתארי
שינוי (+/-)	מצב מאושר*	למצב המאושר *	
מגורים (יח"ד)	יח"ד	1	
מגורים (מ"ר)	מ"ר	169	225

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 תכנית מאושרות.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך משולבת	100
מגורים א'	32A

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'	371	84.90
דרך מאושרת	66	15.10
<b>סה"כ</b>	<b>437</b>	<b>100</b>

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך משולבת	66.38	15.04
מגורים א'	375.03	84.96
<b>סה"כ</b>	<b>441.42</b>	<b>100</b>

### 3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	בית קיים חד-משפחתי עם קיר משותף תותר:
	1. בניית ממ"ד עפ"י תכנית מאושרת.
	2. תוספת בנייה עיקרית בקומה א'.
	3. ניתן לבנות מחסן בשטח עד 7.00 מ"ר. המחסן ייבנה כחלק בלתי נפרד מהמבנה בתוך קווי בנין כמסומן בתשריט עם קיר אטום לכוון השכן. למחסן יהיה פתח יציאה לחצר. המחסן יהיה בנוי מחומרי גמר של המבנה העיקרי או עשוי מחומרים קלים. גובה המחסן לא יעלה על 2.20 מ' פנימי ו-2.50 מ' חיצוני. ניקוז הגג יהיה לכיוון המגרש.
	4. ניתן לבנות חניה מקורה בשטח של עד 15 מ"ר, על הגבול המשותף עם מגרש שכן, כמסומן בתשריט. החניה תהיה מקורה בקירוי קל, ללא קירות. ניקוז גג החניה יהיה לתוך תחומי המגרש. תותר בניית שער כניסה לחנייה. השער לא ייפתח לכיוון המדרכה.
	5. בניית מצללה מחומרים קלים בפטיו ובמרפסת קומה א'. לא יותר סגירה של הפטיו.
	6. מיקומן של כל התוספות ראה נספח בינוי. שני הבתים עם הקיר המשותף יתואמו מבחינה אדריכלית ועיצובית.
	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. התוספות ייבנו מחומרים קשיחים, חומרי הגמר יהיו בהתאם לרוח העיצובית של כלל הבית.
	2. הגג יהיה גג רעפים או גג רעפים משולב עם גג שטוח או גג שתוח, העיצוב כדוגמת הקיים.
4.2	דרך משולבת
4.2.1	שימושים
	שילוב וחפיפה של תנועת כלי רכב והולכי רגל
4.2.2	הוראות
א	דרכים
	תוואי רוחב דרך כמסומן בתשריט

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

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)	שימוש	יעוד					
						מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת שרות								
								ציד-ימני (3)	ציד-שמאלי (3)	אחורי (3)	קדמי (3)	מעל הכניסה הקובעת 2	8.5 (2)	1	41

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המוצב 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) עבור: 7 מ"ר- מחסן, 10 מ"ר- ממ"ד, 15 מ"ר- סככת רכב..

(2) גג רעפים- 8.5 מ', גג שטוח- 7.5 מ"ר.

(3) כמסומן בתשריט.

<b>6. הוראות נוספות</b>	
<b>6.1 חניה</b>	
	החנייה תהיה בתחום המגרש על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.
<b>6.2 חשמל</b>	
	לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו לקוי חשמל עיליים. בקרת קווי 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 יהיה במרחק 3 מ' מתיל חיצוני ו- 3.5 מ' מציר הקו. קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו יהיה במרחק 5 מ' מתיל חיצוני ובמרחק 6 מ' מציר הקו. קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו ( קיים או מוצע ) יהיה במרחק 20 מ' מציר הקו. קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו ( קיים או מוצע ) יהיה במרחק 35 מ' מציר הקו. אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכלבים אלה. אין לחפור מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת חשמל.
<b>6.3 פיקוד העורף</b>	
	תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.
<b>6.4 תנאים למתן היתרי בניה</b>	
	א. היתרי בניה ינתנו על ידי הועדה המקומית על פי תכנית זו ולאחר אישורה. ב. היתר לתוספת בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות ת"י 413. ג. היתרי בניה ינתנו לאחר הריסתה בפועל של בניה המסומנת להריסה בתשריט. ד. 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.
<b>6.5 תשתיות</b>	
	ביוב, ניקוז ואספקת מים, 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, בתיאום עם הרשויות המוסמכות.
<b>6.6 היטל השבחה</b>	
	הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספות השלישית לחוק.
<b>6.7 הפקעות לצרכי ציבור</b>	
	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, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור ? יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.
<b>7. ביצוע התכנית</b>	

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער לביצוע התכנית - מידי

## 8. חתימות

<p><b>שם:</b> יעקוב רוזנטל <b>שם ומספר תאגיד:</b></p>	<p><b>סוג:</b></p>	<p><b>תאריך:</b> 4/11/17 <b>חתימה:</b></p>	<p><b>מגיש התכנית</b></p>
<p><b>שם:</b> מרינה רוזנטל ארשבסקי <b>שם ומספר תאגיד:</b></p>	<p><b>סוג:</b></p>	<p><b>תאריך:</b> 4/11/17 <b>חתימה:</b></p>	<p><b>מגיש התכנית</b></p>
<p><b>שם:</b> שם ומספר תאגיד: רשות מקרקעי ישראל 500101761</p>	<p><b>סוג:</b> בבעלות מדינה</p>	<p><b>תאריך:</b> <b>חתימה:</b></p>	<p><b>בעל עניין בקרקע</b></p>
<p><b>שם:</b> יעקוב רוזנטל <b>שם ומספר תאגיד:</b></p>	<p><b>סוג:</b> חוכר</p>	<p><b>תאריך:</b> 4/11/17 <b>חתימה:</b></p>	<p><b>בעל עניין בקרקע</b></p>
<p><b>שם:</b> מרינה רוזנטל ארשבסקי <b>שם ומספר תאגיד:</b></p>	<p><b>סוג:</b> חוכר</p>	<p><b>תאריך:</b> 4/11/17 <b>חתימה:</b></p>	<p><b>בעל עניין בקרקע</b></p>
<p><b>שם:</b> רינה ויגדר <b>שם ומספר תאגיד:</b></p>	<p><b>סוג:</b> עורך ראשי</p>	<p><b>תאריך:</b> <b>חתימה:</b> חתימה אפקטיבית 13/11/17 45575</p>	<p><b>עורך התכנית</b></p>