

6009424

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 605-0313114

מגורים במגרש 254A ברח' ישעיהו ישראל 41, שכ' י-א, באר שבע



מחוז דרום  
מרחב תכנון מקומי באר שבע  
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

אבוע  
שימור  
27-10-2016

תעודת מילוי בדיקת תוכנית  
605-0313114  
אישור תוכנית  
תעודת המסמכים המלווים לאשר את התוכנית  
09.11.16 - 2016.10.27  
ברשימה מס' 1017  
עיריית באר-שבע  
מחוז דרום

## דברי הסבר לתכנית

תכנית זו כוללת מגרש מס' 254A המיועד לאזור מגורים א' ונמצא ברח' ישעיהו ישראל 41, שכונת י-א ב"ש במגרש קיים בית מגורים חד - משפחתי עם קיר משותף . התוכנית המוצעת באה לאפשר הגדלת זכויות בנייה ושינוי בקווי הבניין .



משרד התכנון והבנייה  
מנהל תכנון ורישוי 25



משרד התכנון והבנייה  
מנהל תכנון ורישוי 23



משרד התכנון והבנייה  
מנהל תכנון ורישוי 22

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

# 1. זיהוי וסיווג התכנית



תכנית זמן  
מספר תוכנית 23

מגורים במגרש 254A ברח' ישעיהו ישראל 41, שכי' י-א,  
באר שבע

1.1 שם התכנית  
ומספר התכנית

מספר התכנית 605-0313114

1.2 שטח התכנית 0.330 דונם

1.3 מהדורות שלב הגשה

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית



תכנית זמן  
מספר תוכנית 23

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



תכנית זמן  
מספר תוכנית 23

## 1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי באר שבע

קואורדינאטה X 177641

קואורדינאטה Y 573979

1.5.2 תיאור מקום רח' ישעיהו ישראל 41, שכי' י-א, 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	ישעיהו ישראל	41	

שכונה רח' ישעיהו ישראל 41, שכי' י-א, באר שבע

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38131	מוסדר	חלק		40, 107

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

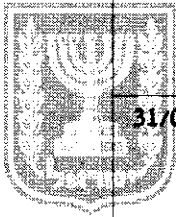
לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

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

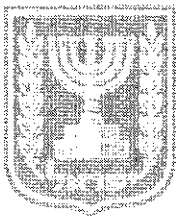
מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
59 / 117 / 03 / 5	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 59 / 117 / 03 / 5 ממשיכות לחול.	4887	3721	31/05/2000
5 / במ / 114	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5 / במ / 114 ממשיכות לחול.	3958	1325	31/12/1991



מנהל תכנון  
מזרח הירושלמי 23



מנהל תכנון  
מזרח הירושלמי 23



מנהל תכנון  
מזרח הירושלמי 23

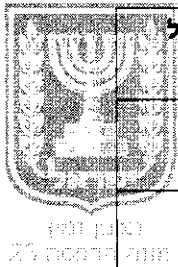
**1.7 מסמכי התכנית**

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
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		סבטלנה כזנלסון		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1:250		10/04/2015	סבטלנה כזנלסון	02/03/2016	נספח בינוי מנחה המחייב לגבי מיקום התוספות.	לא
מצב מאושר	מחייב	1:250		10/04/2015	סבטלנה כזנלסון	01/05/2016		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	אביבה כהן			באר שבע	ישעיהו ישראל	41	050-6224012	050-6224012	
	פרטי	משיח כהן			באר שבע	ישעיהו ישראל	41	050-6224012	050-6224012	

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אביבה כהן			באר שבע	ישעיהו ישראל	41	050-6224012	050-6224012	
פרטי	משיח כהן			באר שבע	ישעיהו ישראל	41	050-6224012	050-6224012	

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**



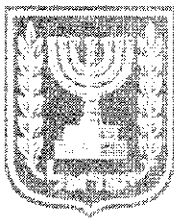
סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים			מנהל מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה	4	08-6264219	08-6264221	
חוכר	אביבה כהן			באר שבע	ישעיהו ישראל	41	050-6224012	050-6224012	
חוכר	משיח כהן			באר שבע	ישעיהו ישראל	41	050-6224012	050-6224012	

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלות	עורך ראשי	סבטלנה כצנלסון	7635024		באר שבע	גרינפלד	19	054-4530016	072-2578888	katsenelson.a rsh@gmail.c om
מודד מוסמך	מודד	לאה (גינה)בובליק	1110	נגב מדידות	באר שבע	עגנון	6	054-5237655	08-6441170	negev- medidot@wa lla.co.il



מס' תעודת זהות: 23



מס' תעודת זהות: 23



## 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.



תחום תכנון  
מס' תכנית 23

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

שינויים בהנחיות, זכויות בנייה וקווי בניין בבית מגורים חד משפחתי עם קיר משותף, במגרש מס' 254A ברח' ישעיהו ישראל 41, שכי' א, באר שבע.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית



תחום תכנון  
מס' תכנית 23

- הגדלת זכויות בנייה מסה"כ 154.5 מ"ר ל-176 מ"ר לפי סעיף 62א(1)(א)(1) כמפורט להלן.
  - שטחים עיקריים מ-136.5 מ"ר ל-153 מ"ר.
  - שטחי שרות מעל מפלס הכניסה הקובעת מ-18 מ"ר ל-23 מ"ר (עבור ממ"ד-15 מ"ר, מחסן - 8 מ"ר)
- שינוי קווי בניין לפי סעיף 62א(4).
- הגדלת תכסית מרבית ל-55% לפי סעיף 62א(9).
- שינוי הבינוי הסטנדרטי לפי סעיף 62א(5).



תחום תכנון  
מס' תכנית 23

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 0.33



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	153		+16.5	136.5	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 מאושרת	2006
מגורים א'	254A



סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חניה	דרך מאושרת	2006
להריסה	מגורים א'	254A

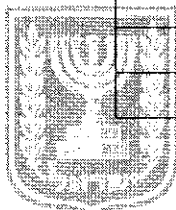
#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	135.09	40.93
מגורים א'	195	59.08
סה"כ	330.09	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	135.76	41.05
מגורים א'	194.94	58.95
סה"כ	330.7	100



## 4. יעודי קרקע ושימושים

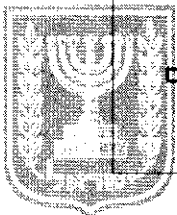
4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>לבית קיים חד-משפחתי עם קיר משותף תותר:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>הגדלת אחוזי בניה בקומת הקרקע ובקומה א'. התוספת תכלול פתרון אוורור ותאורה.</li> <li>בניית ממ"ד בקומת הקרקע בקווי הבניין המסומנים בתשריט. הכל עפ"י הוראות הג"א. לא תותר פתיחת מרפסת מעל הממ"ד. לא יותרו פתחים לכוון השכן.</li> <li>תותר בניית מחסן נפרד מהבית בגודל עד 8.0 מ"ר בקווי הבניין המסומנים בתשריט. המחסן יהיה עשוי מחומרים קלים או מחומרי גמר של המבנה העיקרי. גובה המחסן לא יעלה על 2.20 מ' פנימי ו 2.50 מ' חיצוני. ניקוז חגג יהיה לכיוון המגרש. לא יותרו פתחים לכוון השכן.</li> <li>הגדרות יהיו בהתאם להנחיות התקפות בעת מתן היתר בניה.</li> <li>מיקומן של כל התוספת ראה נספח בינוי.</li> <li>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.</li> </ol>
ב	<p><b>אדריכלות</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>חומר גמר - טיח או כל חומר עמיד (חיפוי אבן וכו'...) או שילוב ביניהם. חומרי גמר של ממ"ד מחזוריים יהיו בהתאם לבית הקיים.</li> <li>גג הממ"ד יהיה גג בטון שטוח, ניקוז יהיה לכיוון המגרש. גג התוספות יהיה גג בטון שטוח.</li> </ol>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	חניה
4.2.2	הוראות
א	<p><b>זרכים</b></p> <p>רוחב ותוואי הדרך כמסומן בתשריט. החניה תהיה בשטח המסומן כחניה. שטח זה יהיה מיועד לחניית רכב לשימוש דיירי המגרשים הגובלים.</p>



משרד התכנון והתעשייה  
מנהל תכנון ורישוי



משרד התכנון והתעשייה  
מנהל תכנון ורישוי



משרד התכנון והתעשייה  
מנהל תכנון ורישוי

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

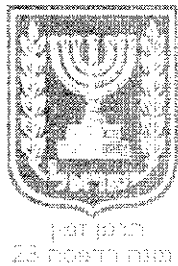
קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	בניין	תאי שטח	שימוש	יעד				
						מעל הכניסה הקובעת	גודל מגרש כללי									
													ש"כ שטחי בניה	עיקרי שרות		
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	6.5	1	55	90	176	(1) 23	153	195	1	254A	מגורים א'	מגורים א'
(2)	(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) בשטחי שרות מעל הקרקע יכללו: ממ"ד- 15 מ"ר, מחסן- 8 מ"ר.

(2) כמסומן בתשריט.



**6. הוראות נוספות**

<b>6.1 חניה</b>	החניה תהיה בשטח המסומן כחנייה. שטח זה יהיה מיועד לחניית רכב לשימוש דיירי המגרשים הגובלים.
-----------------	---

<b>6.2 חשמל</b>	<p>לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו לקוי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי משוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- קו חשמל מתח נמוך במרחק מתיל חימוני 3 מ' ובמרחק 3.5 מ' מציר הקו.</li> <li>- קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו במרחק מתחיל חימוני 5 מ' ומרחק 6 מ' מציר הקו.</li> <li>- קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע) במרחק 20 מ' מציר הקו.</li> <li>- קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מיצע) במרחק 35 מ' מציר הקו.</li> </ul> <p>אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל.</p>
-----------------	--

<b>6.3 פיקוד העורף</b>	תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיוגון בתחום המגרש.
------------------------	--

<b>6.4 תנאים למתן היתרי בניה</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. היתר בניה יינתן על ידי הועדה המקומית על פי תוכנית זו ולאחר אישורה.</li> <li>2. היתר לתוספת בנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</li> <li>3. 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.</li> <li>4. תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסת בניה המסומנת להריסה.</li> </ol>
----------------------------------	--

<b>6.5 תשתיות</b>	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 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>	<p>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.</p>
-------------------------------	--

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**

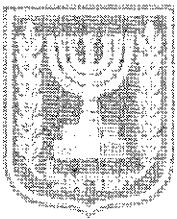
התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישור התכנית.



משרד התכנון והתכנון  
23



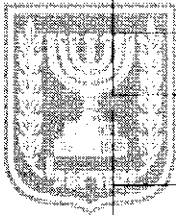
משרד התכנון והתכנון  
23



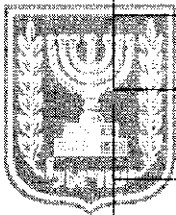
משרד התכנון והתכנון  
23

**8. חתימות**

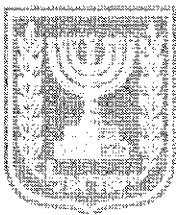
מגיש התכנית	שם: אביבה כהן	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה: אביב
מגיש התכנית	שם: משיח כהן	סוג:	תאריך: 25.10.16
	שם ומספר תאגיד:		חתימה: משיח
זים	שם: אביבה כהן	סוג:	תאריך: 25.10.16
	שם ומספר תאגיד:		חתימה: אביב
זים	שם: משיח כהן	סוג:	תאריך: 25.10.16
	שם ומספר תאגיד:		חתימה: משיח
בעל עניין בקרקע	שם: שם ומספר תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל 1	סוג: בעלים	תאריך: 25.10.16
	חתימה:		
בעל עניין בקרקע	שם: אביבה כהן	סוג: חוכר	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה: אביב
בעל עניין בקרקע	שם: משיח כהן	סוג: חוכר	תאריך: 25.10.16
	שם ומספר תאגיד:		חתימה: משיח
עורך התכנית	שם: סבטלנה כצנלסון	סוג: עורך ראשי	תאריך: 25.10.16
	שם ומספר תאגיד:		חתימה: סבטלנה כצנלסון אדריכלית מספר רשיון 7635024



משרד התכנון והתשתיות  
מנהל תכנון ומספר רשיון 73



משרד התכנון והתשתיות  
מנהל תכנון ומספר רשיון 73



משרד התכנון והתשתיות  
מנהל תכנון ומספר רשיון 73