

609526

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 605-0407437

מגורים ברח' בזל 57/1 שכ' א באר שבע



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

מחוז

דרום

מרחב תכנון מקומי באר שבע

סוג תכנית
תכנית מפורטת

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

ועדה מקומית ב-ר-שבע
 אישור תכנית מס' 605-0407437
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
 בישיבה מס' 20175005 מיום 17/03/08
 הממונה על המחוז
 סגן ראש העיר
 יעריה בן-גור-שורק

דברי הסבר לתכנית

התכנית המוצעת כוללת את המגרש ברחוב בזל 57 שכי' א באר שבע.

התכנית מאפשרת:

- הגדלת אחוזי בנייה במגרש ל 180.0 מ"ר ליחיד אחת מתוך 4 במגרש
- שינוי קווי בנייה.
- הגדלת תכסית מירבית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

מגורים ברח' בזל 57/1 שכל' א באר שבע

שם התכנית
שם התכנית
ומספר התכנית

מספר התכנית 605-0407437

שטח התכנית 1.2
0.959 דונם

סוג התכנית 1.4
תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית מקומית



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 4, 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



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי באר שבע

179900 קואורדינאטה X

573350 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רחוב בזל 57/1 שכ' א 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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
באר שבע	בזל	57	1

שכונה א באר שבע

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



משרד תכנון וכלכלה

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38261	מוסדר	חלק	29	
38262	מוסדר	חלק		37

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

מספר תוכניה	מספר מגרש/תא שטח
8/107/03/5	0

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

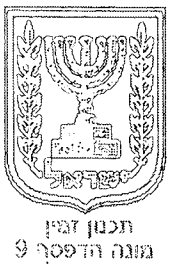
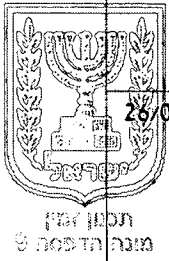
לא רלוונטי



משרד תכנון וכלכלה

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
155 /02 /02 /5	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5 /02 /102 ממשיכות לחול.	6193	2244	26/01/2011
8 /107 /03 /5	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5 /03 /107 ממשיכות לחול.	1962	273	22/11/1973



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל
הוראות התכנית	מחייב				פוקרא ראיד			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		פוקרא ראיד		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי חלקית	מחייב	1:250		18/09/2016	מאיר אלדד	19/09/2016	מחייב לגבי מיקום תוספת	לא
מצב מאושר	רקע	1:250		05/09/2016	פוקרא ראיד	01/09/2016		לא



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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

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	אסתר חניה			באר שבע	בזל	57	08-6235020	08-6235020	

1.8.2 יזם

תקנון זמין
מונה הדפסה 9

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אסתר חניה			באר שבע	בזל	57	08-6235020	08-6235020	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים			רמ"י	באר שבע	דרך מצדה	6	08-6268706	08-6268706	
חוכר	אסתר חניה			באר שבע	בזל	57	08-6235020	08-6235020	



תקנון זמין
מונה הדפסה 9

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	פוקרא ראיד		קווי הנדסה	באר שבע	יאיר	31	08-6235020		rfuqara@gmail.com
	מהנדס	מאיר אלדד	21976		באר שבע	הרב חביב חיים	17	08-6433434	08-6433434	

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

שינוי קווי בניין, הגדלת אחוזי בנייה והגדלת תכסית ברחוב מבזל 57/1 באר שבע

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת סה"כ זכויות הבנייה מ-421 מ"ר ל-551.75 מ"ר לפי סעיף 62 א (א) (1) (א) (1).

-שטח עיקרי: מ-389 מ"ר (97.25 מ"ר ליח"ד) ל-471.75 מ"ר (180 מ"ר ליח' מסי 1 ו-291.75 ליח' 4-2).

-שטחי שירות: מ-32 מ"ר ל-80 מ"ר (עבור 4 ממ"דים בגודל 48 מ"ר (12 מ"ר ליח"ד) ו-4 מחסנים בגודל 32 מ"ר ליח"ד)).

2. שינוי קווי בניין לפי סעיף 62 א (א) (4).

3. שינוי תכסית מרבית לפי סעיף 62 א (א) (9).



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 0.959



סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים (יח"ד)	יח"ד	4		4		
מגורים (מ"ר)	מ"ר	389	+82.75	471.75		

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	100
מגורים א'	29

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	מגורים א'	29

3.2 טבלת שטחים

תכנון זמין
מונה הדפסה 9

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך קיימת	181	18.87
מגורים א'	778	81.13
סה"כ	959	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	181.35	18.90
מגורים א'	778.2	81.10
סה"כ	959.55	100



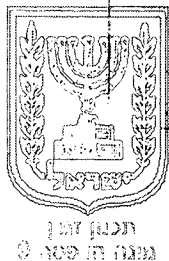
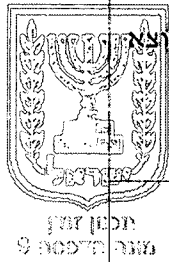
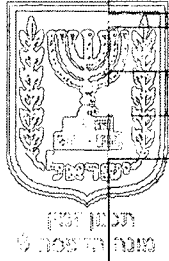
3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

תכנון זמין
מונה הדפסה 9

סוג ישות	שטח במ"ר
מבנה להריסה	18.67

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים א
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>במגרש מגורים מטיפוס גן-גג בן 4 יח"ד תותר:</p> <p>1-תוספת בנייה עד 180 מ"ר בקומת הקרקע ליח"ד מס' 1 בלבד עפ"י נספח בינוי מנחה.</p> <p>2-תוספת ממ"ד בגודל של 12.0 מ"ר עפ"י הוראות הג"א .</p> <p>3-בניית מחסן בגודל של 8.0 מ"ר . 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.</p> <p>- קווי בניין יהיו לפי המסומן בתשריט.</p> <p>- מיקום התוספת לפי המסומן בנספח הבינוי.</p> <p>בקשות להיתר בנייה מתוקף תכנית זו תכלולנה:</p> <p>- התייחסות להיבטים של בנייה ירוקה, כגון: שימור אנרגיה [באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, אורור וכ"ו], מחזור פסולת, שימור וחסכון במשאבי מים וקרקע, וכיול.</p> <p>מזה, עפ"י ההנחיות התקפות לאותה עת.</p>
ב	<p>אדריכלות</p> <p>- הגימור החיצוני של התוספת יהיה זהה בחומר, צבע ומרקם לגימור הקיים.</p> <p>- תינתן גמישות בגודל, מיקום וצורת הפתחים ובלבד שישמר סגנון הבנייה הקיים.</p> <p>- לא תותר בניה חלקית של תוספת ובהיתר הבניה יחוייב לסיים הבניה בכללותה לרבות הגמר.</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	מיועד לדרך ציבורית, תנועת כלי רכב, הולכי רגל, סידור חניות, ביצוע עבודות תשתית, תאורה, גינון, ריהוט רחוב, ותאסר בתחמו בנייה כלשהי.
4.2.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>תוואי ורוחב הדרך לפי המסומן בתשריט .</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)		
				גודל מגרש כללי	מ"ר					מ"ר	מ"ר	מ"ר
מגורים א'	מגורים	29	778	471.75	80	551.75	4	8.5	2	צידי- ימני (1)	צידי- שמאלי (1)	אחורי (1)



תכנון זמין (1) מונה הדפסה 9

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) לפי תשריט.



תכנון זמין (1) מונה הדפסה 9

6. הוראות נוספות



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

6.1 תנאים למתן היתרי בניה

א. היתרי בניה יוצאו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה בתנאים הבאים:
 ב-תנאי למתן היתר בנייה יהיה הצגת פתרון אור ואוורור הדרושים.
 ג-היתר לתוספת הבנייה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.
 ד. תנאי להיתר בניה יהיה הריסת המבנה הקיים המסומן בתשריט להריסה.
 ה. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות סביבה ובנייה ירוקה ואישורם על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו, בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה העת.

6.2 חניה

החניה תתוכנן בתחום המגרשים ע"פ תקן החניה של תכנית מתאר ב"ש.

6.3 חשמל

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי 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:

מרחק מציר הקו	מרחק מתיל חיזוני	סוג קו חשמל
3.5 מ'	3 מ'	קו חשמל מתח נמוך
6 מ'	5 מ'	קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו
20 מ'		קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)
35 מ'		קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)

אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה.
 אין לחפור מעל כבלים חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

6.4 מקלטים

עפ"י התקנות ובהתאם להנחיות הג"א.

6.5 הפקעות לצרכי ציבור

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	ל"ר	

7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

8. חתימות

 תכנון זמין מונה תדפיסה 9	שם: אסתר חניה שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:	מגיש התכנית
	חתימה:			
 תכנון זמין מונה תדפיסה 9	שם: אסתר חניה שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:	יזם
	חתימה:			
 תכנון זמין מונה תדפיסה 9	שם: שם ומספר תאגיד: רמ"י 500101761	סוג: בעלים	תאריך:	בעל עניין בקרקע
	חתימה:			
 תכנון זמין מונה תדפיסה 9	שם: אסתר חניה שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך:	בעל עניין בקרקע
	חתימה:			
 תכנון זמין מונה תדפיסה 9	שם: פוקרא ראיד שם ומספר תאגיד: קווי הנדסה	סוג: עורך ראשי	תאריך:	עורך התכנית
	חתימה:			