

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

תכנית מס' 605-0430637

מגורים ברח' מבצע דני 40, שכונה ו', ב"ש

מחוז דרום

מרחב תכנון מקומי באר שבע

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

ועדה מקומית באר-שבע
 אישור תוכנית מס' 605-0430637
 הועדה הנקומית החליטה לאשר את התוכנית
 בישיבה מס' 15/2017 מס' 23
 23.08.17
 יו"ר ועדה מקומית באר-שבע
 אילן רובינשטיין

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

התכנית מתייחסת למגרש מגורים ברחוב מבצע דני 40, שכונה ו', בבאר שבע.

במגהש זה קיים מבנה מגורים בן שתי קומות. תכנית זו מבקשת להגדיל את זכויות הבנייה כדי להסדיר את הבנייה הקיימת בשתי קומות בתחום קונטור המבנה המקורי. התכנית גם מבקשת שינוי נקודתי, בקו בניין צדדי ל- 2.9 מ' במקום 3.0 מ'.



הכרך זמן
מספר תוכנית 16



הכרך זמן
מספר תוכנית 16



הכרך זמן
מספר תוכנית 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

מגורים ברח' מבצע דני 40, שכונה ו', ב"ש

1.1 שם התכנית שם התכנית

ומספר התכנית

605-0430637

מספר התכנית

0.490 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



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 9, 62 א (א) (1) (א) (1)

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.5 מקום התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.5.1 נתונים כלליים: מרחבי תכנון מקומיים: פאה שבע

179188 קואורדינאטה X

574499 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מגרש בוילות מצדה, שכונה ו'

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
	40	מבצע דני	באר שבע

ו' באר שבע

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

מספרי חלקות	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
בחלקן		חלק	חדש רשום	38088
125				

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מספר עמודי בילקוט פרסומים	תאריך
20 /128 /03 /5	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית 20/128/03/5 למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.	3172	1606	10/03/1985
22 /128 /03 /5	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית 22/128/03/5 למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.	3520	691	21/01/1988
3 /128 /03 /5	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית 3/128/03/5 למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.	2795	1369	15/03/1982
155 /102 /02 /5	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית 155/102/02/5 למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.	6193	2244	26/01/2011
645 /ד	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית ד/645 (128/03/5) למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.	1582	705	27/11/1969



תכנון
מונה הדפסה 16



תכנון
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.7 מסמכי התכנית

נכלל	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
בהוראות התכנית								
כן			שלמה עמית				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		שלמה עמית		1	1:250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר	15/03/2017	שלמה עמית	15/03/2017	1	1:250	רקע	מצב מאושר

תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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 16

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	משה זיסו			באר שבע	מבצע דני	40	077-5412887		moshe.ziso@gmail.com
	פרטי	עלמה זיסו			באר שבע	מבצע דני	40	054-4980097		moshe.ziso@gmail.com



מנהל תכנון ופיקוח כלכלי
הדפסה 16

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	משה זיסו			באר שבע	מבצע דני	40	077-5412887		moshe.ziso@gmail.c
בעלים	עלמה זיסו			באר שבע	מבצע דני	40	054-4980097		moshe.ziso@gmail.c



מנהל תכנון ופיקוח כלכלי
הדפסה 16

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

תכנית מס': 605-0430637 - שם התכנית: מגורים ברח' מבצע דני 40, שכונה ו', ב"ש

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	שלמה עמית	5246		באר שבע	מבצע חורב	42	08-6413073	08-6416733	amit.shlomo. ad@gmail.co
מודד מוסמך	מודד	אבי ארד	633	ארז מדידות	באר שבע	יוסי הבורסקאי	1	08-6239834	08-6239834	mail@erezme d.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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

הגדלת זכויות בנייה ושינוי קו בניין נקודתי במגרש מגורים ברחוב מבצע דני 40 בבאר-שבע.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי לתכנית 3/128/03/5 במגרש מסי 33, מגורים חד משפחתי, ברח' מבצע דני 40, שכונה ו', באר שבע, ע"י:

1. הגדלת סה"כ זכויות בנייה מ- 232 מ"ר ל- 350 מ"ר לפי סעיף 62א(1)(א)(1).

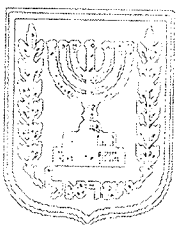
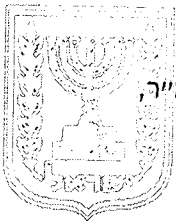
- שטח עיקרי: מ- 196 מ"ר (40% משטח המגרש) ל- 245 מ"ר.

- קביעת שטחי שרות מ- 36 מ"ר ל- 105 מ"ר. עבור: מקלט (ע"פ היתר קיים) - 13 מ"ר, גגון - 4 מ"ר, חניה - 15 מ"ר,

מחסן - 8 מ"ר, אחסון בקומת עמודים - 65 מ"ר.

2. קביעת קווי בניין לפי סעיף 62א(4).

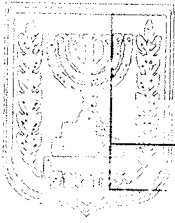
3. קביעת תכסית מרבית של 40% לפי סעיף 62א(9).



2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

0.49

שטח התכנית בדונם



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר*	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	1			1	יח"ד	מגורים (יח"ד)
שטח עיקרי	245		+49	196	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

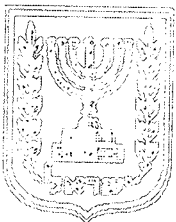
3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	33
סימון בתשריט להריסה	יעוד
	תאי שטח כפופים
	33
	מגורים א'

3.2 טבלת שטחים

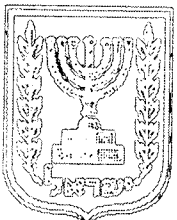
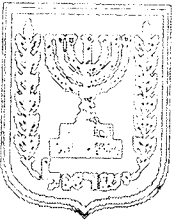
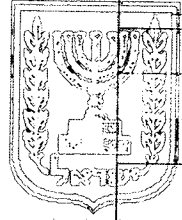
מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	490	100
	490	100
		סה"כ

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	490.36	100
	490.36	100
		סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	
הוראות	4.1.2
אדריכלות	א
<p>א. חניה: תותר הקמת סככה אחת לרכב בתחום המגרש בקו בניין קדמי וצידי אפס בשטח של 15מ"ר.</p> <p>ב. יותר הקמת מחסן - 8.0מ"ר ואחסון בקומת עמודים - 65מ"ר.</p> <p>ג. גגות: יותר גגות שטוחים או גגות כשופעים.</p> <p>ד. יותר סגירת קומת עמודים מפולשת עבור שטחי אחסון בגובה של עד 2.20מ'.</p> <p>ה. בקשות להיתרי בנייה מתוקף תכנית זו תכלולנה התייחסות להיבטים של בנייה ירוקה כגון: שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד מעטפת, תאורה טבעית, אוורור וכד'), מחזור פסולת, שימור וחסכון משאבי מים וקרקע וכד', עפ"י ההנחיות התקפות לאותה עת.</p>	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע



תכנון זמין
הדפסה 16

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)	תאי שטח	יעוד			
						שטחי בניה סה"כ	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת						
אחורי	מעל הקובעת	צידי- ימני צידי- שמאלי	2	7.5	1	40	71.4	350	עיקרי	שרות	שרות	גודל מגרש כללי	33	מגורים א'
(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(3) 78	(2) 27	245	(1) 490		

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 שטח מדוד.
- (2) עבור כניסות מקורות-4מ"ר, מחסן-8מ"ר, מקום חניה אחד-15מ"ר.
- (3) עבור מקלט קיים-13מ"ר ושטחי איחסון-65מ"ר.
- (4) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתרי בניה

- 6.1.1 היתרי בנייה יינתנו עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.
- 6.1.2 היתר בנייה מותנה בפינוי פסולת בניין לאתר מוכרז ע"י המשרד להגנת הסביבה. בקשה להיתר תכלול חישוב מועדך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבנייה ואישור על פינוי הפסולת. לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין.
- 6.1.3 היתר לתוספות הבנייה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413.
- 6.1.4 תנאים למתן היתר בנייה יהיה בהצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושא איכות הסביבה ובנייה ירוקה ואישורם על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו, בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה עת.



6.2 חניה

החנייה תהיה בתחום המגרש ועפ"י תקן חניה התקף בעת מתן היתר הבנייה.

6.3 חשמל

לא יינתן היתר בנייה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בנייה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו משוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.

קו חשמל מתח נמוך - מרחק מתיל חיצוני 3 מ', מרחק מציר הקו 3.5 מ'.

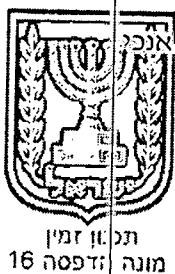
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו - מרחק מתיל חיצוני 5 מ', מרחק מציר הקו 6 מ'.

קו חשמל מתח עליון 161 מ"ו (קיים או מוצע) - מרחק מציר הקו 20 מ'.

קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע) - מרחק מציר הקו 35 מ'.

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.



6.4 תשתיות

יחול איסור בנייה מעל קווי תשתית וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י הבונה ועל חשבונו, בתיאום עם הרשויות המוסמכות.

6.5 ביוב, ניקוז, מים, תברואה

ביוב, ניקוז ואספקת מים יתוכננו ויבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס העיר באר-שבע.

6.6 היטל השבחה

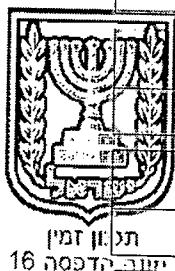
הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.7 פיקוד העורף

תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

6.8 הפקעות לצרכי ציבור

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, 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.



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - שנה אחת מיום אישורה.

תכנון זמין
הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16