

הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

תכנית מס' 605-0410779

מבנים ומוסדות ציבור ברח' ציזלינג פינת יערי מאיר, שכ' י"א, באר שבע

מחוז דרום
מרחב תכנון מקומי באר שבע
סוג תכנית סוג תכנית
תכנית מתאר מקומית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

ועדה מקומית באר-שבע
אישור תוכנית מס' 605-0410779
הועדה המוקדמת החליטה לאשר את התוכנית
בישיבה מס' 20175017 מיום 27 09 17
ט.מ.ג.ע.ל.
מנהל תכנון ומבנה
עיריית באר-שבע

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו עוסקת בשינוי קו בניין במגרש 909, בפינת הרחובות ציזלינג ויערי מאיר, בבאר שבע. שינוי קו הבניין יאפשר את הרחבת בית הכנסת הקיים על המגרש. כמו כן, התכנית קובעת מבנים להריסה שנבנו ללא היתר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

מבנים ומוסדות ציבור ברח' ציזלינג פינת יערי מאיר, שכל י"א, באר שבע

605-0410779

1.526 דונם

תכנית מתאר מקומית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית
שם התכנית

מספר התכנית

1.2 שטח התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 19, 62א (א) סעיף קטן 4

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 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי באר שבע

קואורדינאטה X 177530

קואורדינאטה Y 574240

1.5.2 תיאור מקום

פינת הרחובות ציזלינג ויערי מאיר, 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	ציזלינג	1	

שכונה שכונה יא'

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38131	מוסדר	חלק		56, 105

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 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
605-0365288	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 605-0365288. הוראות תכנית 605-0365288 תחולנה על תכנית זו.	7322	9113	08/2016
21 / 03 / 5 / 117	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 21 / 03 / 5 / 117 ממשיכות לחול.	2781	869	21/01/1982



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

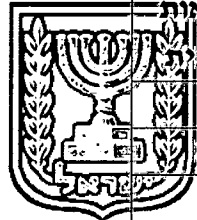


תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל
הוראות התכנית	מחייב				אריקה לאוב			בהוראות התכנית כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		אריקה לאוב		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מחייב חלקית	1:250		16/07/2017	ורה ברוכים	16/07/2017	נספת בינוי מחייב לעניין מיקום התוספות בלבד.	לא
מצב מאושר	רקע	1:250	1	13/07/2017	אריקה לאוב	13/07/2017		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



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית באר שבע	באר שבע	בגין מנחם (1)		08-6840600	08-6464383	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: כיכר מנחם בגין, ת.ד. 15 באר שבע 84100.

תלונן זמין
מונה הדפסה 11

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית באר שבע	באר שבע	בגין מנחם (1)		08-6840600	08-6464383	

(1) כתובת: כיכר מנחם בגין, ת.ד. 15 באר שבע 84100.

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	(1)	4	08-6264219	08-6264221	hagais@land.gov.il

(1) כתובת: ת"ד 233, קריית הממשלה, באר שבע.

תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	אריקה לאוב	25275	אריקה לאוב אדריכלים בע"מ	באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-6209393	08-6209397	office@erical oeub.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	גולן אזוט	1331	א.א.אזוט	באר שבע	(1)		08-6499959	08-6497574	azutar@netvision.net.il
אדריכל	מתכנן	ורה ברוכיס	69484	א.ד.כהן בע"מ	באר שבע	שז"ר זלמן)	701	08-6490730	08-6490943	yerab@adcohen.co.il

(1) כתובת: מרכז הנגב 19 באר שבע.

(2) כתובת: שד' שזר 701/31, באר שבע.



משרד התכנון והתמדיה
מנהל התכנון



משרד התכנון והתמדיה
מנהל התכנון

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
הדפסה 11

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

יצירת מסגרת תכנונית להרחבת ביי"כ קיים במגרש 909.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי קו בניין, בהתאם לסעיף 62 א' (א) (4).

2. קביעת מבנים להריסה לפי סעיף 62 א' (א) (19).



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

1.526



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר *	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
50% משטח המגרש	499			499	מ"ר	מבני ציבור (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובה 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	105
מבנים ומוסדות ציבור	909



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	909

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	525	34.43
מבני ציבור	1,000	65.57
סה"כ	1,525	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	527.9	34.60
מבנים ומוסדות ציבור	997.7	65.40
סה"כ	1,525.6	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

4. יעודי קרקע ושימושים



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

4.1 מבנים ומוסדות ציבור

4.1.1	שימושים	יותרו כל השימושים הציבוריים כהגדרתם בחוק.
4.1.2	הוראות	
א	הוראות בניוי	התוספת תותאם לעיצוב ולחומרי הגמר של המבנה הקיים. תותר בניית סככות בקו בניין 0.0 מ' באישור מהנדס העיר. בניית הסככות תהיה ככול הניתן במרחק של 1.1 מ' מגבול המגרש.

4.2 דרך מאושרת

4.2.1	שימושים	
	דרך ציבורית.	
4.2.2	הוראות	
א	בניוי ו/או פיתוח	תוואי הדרך ורוחבה יהיו כמסומן בתשריט.

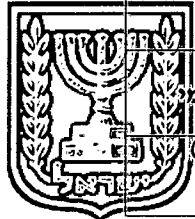


תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

קדמ	קו בנין (מטר)			מספר קומות	תכנית (מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני				מעל הכניסה הקובעת					
							שרות	עיקרי	גודל מגרש כלאי			
(1)	(1)	(1)	(1)	1	50	50	שרות	עיקרי	998	909	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור

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) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתרי בניה



- היתרי בנייה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה ובתנאים הבאים:
1. תנאי להיתר בניה יהיה הריסת המבנה/גדר הקיים המסומן בתשריט להריסה.
 2. היתר לתוספת בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות ת"י 413.
 3. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות סביבה ובניה.
 4. תנאי להיתר בנייה יהיה הסכם הקצאה בתוקף מול הרשות המקומית.

ירוקה ואישורם על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו, בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה התקפות כחן זמין מונה הדפסה 11

6.2 חניה

החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.

6.3 תשתיות

תכניות הניקוז, מים וביוב יתואמו ויאושרו ע"י מהנדס הרשות המקומית ויתחברו לרשת העירונית הקיימת. מערכת הביוב של המבנים תתחבר למערכת העירונית. מערכת המים של המבנים שבתכנית תחובר למערכת המים העירונית.



תכנון זמין מונה הדפסה 11

6.4 מתקנים ו/או שימושים זמניים

מתקני תקשורת

מתקני התקשורת בבניין, בין אם עיליים או תת קרקעיים, יותקנו בהתאם להוראות חלק א' בתוספת השניה לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית

6.5 הפקעות לצרכי ציבור

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 ב' (לחוק התכנון והבנייה, 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



תכנון זמין מונה הדפסה 11

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

תוך 10 שנים מיום אישורה.