

הוראות התכנית

תכנית מס' 605-0354936

17 מגרשי מגורים בשכונה ו' ב"ש

מחוז

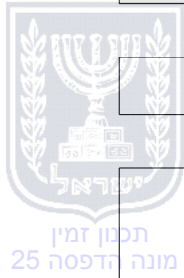
דרום

מרחב תכנון מקומי באר שבע

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו כוללת 17 מגרשים המיעודים לאזור מגורים א' ונמצאים בשכונה ו', באר שבע.

במגרשים קיימים בתי מגורים חד-משפחתיים עם קיר משותף.

המגרשים אשר בעלי הזכויות בהם נמנים על מגישי התכנית הם:

1B, 99A, 99B, 100A, 100B, 101B, 102A, 107B, 109A, 109B, 110A, 110B, 111B, 111A, 13B, 112B, 112A

יתר המגרשים עפ"י תכנית תקפה 5/במ/80/3

התכנית המוצעת מאפשרת בתאי שטח מסי 1B, 99A, 100A, 100B, 101B, 102A, 107B, 109A, 109B, 110A, 110B,

111B, 111A, 13B, 112B, 112A

את השינויים הבאים:

-קביעת קו בניין לפרגולה.

-הגדלת זכויות בנייה למטרת שרות.

-קביעת קווי בנין ושטח למחסן.

- קביעת תכנית מרבית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	17 מגרשי מגורים בשכונה ו' ב"ש
ומספר התכנית		

מספר התכנית	605-0354936
-------------	-------------

שטח התכנית	4.247 דונם
------------	------------

סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
--------------	------------	--------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 9, 62א (א) (1) (א) (1), 62א (א) (1) (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



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	באר שבע
קואורדינאטה X	179158
קואורדינאטה Y	575254

1.5.2 תיאור מקום

רח' ברית כהנה 2,4,6,8
 רח' מזוז מצליח 1,3,4,5,7
 רח' פרי חדש 7,14
 רח' שמחת כהן 2,3,4,5,6,8
 שכונה ו' 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	ברית כהונה	6	
באר שבע	ברית כהונה	8	
באר שבע	ברית כהונה	4	
באר שבע	ברית כהונה	2	
באר שבע	מזוז מצליח	1	
באר שבע	מזוז מצליח	7	
באר שבע	מזוז מצליח	3	
באר שבע	מזוז מצליח	4	
באר שבע	מזוז מצליח	5	
באר שבע	פרי חדש	7	
באר שבע	פרי חדש	14	
באר שבע	שמחת כהן	4	
באר שבע	שמחת כהן	3	
באר שבע	שמחת כהן	2	
באר שבע	שמחת כהן	5	
באר שבע	שמחת כהן	8	
באר שבע	שמחת כהן	6	

שכונה ו'

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38354	מוסדר	חלק	41-44, 46-47, 59, 61-68, 83, 99	165-166, 168, 181

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



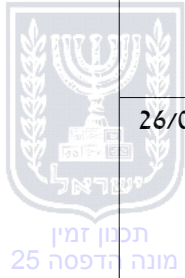
תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

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 /102 /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
5 / במ' /80 /3	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5 / במ' /80 ממשיכות לחול.	4241	4731	21/08/1994



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
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		סבטלנה כזנלסון		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 100		07/06/2017	סבטלנה כזנלסון	11/09/2017		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		01/10/2015	סבטלנה כזנלסון	12/06/2017		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 25



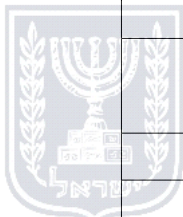
תכנון זמין
מונה הדפסה 25

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	נסים אהרון אוחנה			באר שבע	שמחת כהן	2	054-8429807	054-8429807	
	פרטי	מרים אוחנה			באר שבע	שמחת כהן	2	054-8429807	054-8429807	
	פרטי	גד רווח			באר שבע	שמחת כהן	3	052-5538065	052-5538065	
	פרטי	מיכל רווח			באר שבע	שמחת כהן	3	052-2296260	052-2296260	
	פרטי	שרה מאמאן			באר שבע	שמחת כהן	4	055-6777705	055-6777705	
	פרטי	יחאיל מאמאן			באר שבע	שמחת כהן	4	055-6777705	055-6777705	
	פרטי	ידידיה שלום מרסיאנו			באר שבע	שמחת כהן	5	052-8990578	052-8990578	
	פרטי	הדסה לוי			באר שבע	שמחת כהן	6	050-4145172	050-4145172	
	פרטי	מסעוד בן שלוש			באר שבע	שמחת כהן	8	08-6486526	08-6486526	
	פרטי	רחל בן שלוש			באר שבע	שמחת כהן	8	08-6486526	08-6486526	
	פרטי	דורון וקנין			באר שבע	מזוז מצליח	1	050-7233134	050-7233134	
	פרטי	יסמין וקנין			באר שבע	מזוז מצליח	1	050-7233134	050-7233134	
	פרטי	סיום ציון ישעיהו			באר שבע	מזוז מצליח	3	054-7242399	054-7242399	
	פרטי	רות ישעיהו			באר שבע	מזוז מצליח	3	054-7242399	054-7242399	
	פרטי	יהודה טבול			באר שבע	מזוז מצליח	4	054-2495133	054-2495133	
	פרטי	אילנה טבול			באר שבע	מזוז מצליח	4	054-9220990	054-9220990	
	פרטי	אילנה הבר			באר שבע	מזוז מצליח	5	054-7242399	054-7242399	

מקצוע/תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	יעקב הבר			באר שבע	מזוז מצליח	5	050-6077357	050-6077357	
	פרטי	אריה אוחיון			באר שבע	מזוז מצליח	7	052-2887026	052-2887026	
	פרטי	שגיא וקנין			באר שבע	פרי חדש	7	050-4622133	050-4622133	
	פרטי	אילנה וקנין			באר שבע	פרי חדש	7	050-4622133	050-4622133	
	פרטי	דוד אלבו			באר שבע	פרי חדש	14	050-6860086	050-6860086	
	פרטי	דורית אלבו			באר שבע	פרי חדש	14	050-6860086	050-6860086	
	פרטי	ברוך אזולאי			באר שבע	ברית כהונה	2	052-2702211	052-2702211	
	פרטי	אסתר אזולאי			באר שבע	ברית כהונה	2	052-2702211	052-2702211	
	פרטי	שלום אמזלג			באר שבע	ברית כהונה	4	054-8589313	054-8589313	
	פרטי	ברוריה אמזלג			באר שבע	ברית כהונה	4	054-8589313	054-8589313	
	פרטי	חיים מויאל			באר שבע	ברית כהונה	6	054-9933357	054-9933357	
	פרטי	אילן מויאל			באר שבע	ברית כהונה	6	052-4709248	052-4709248	
	פרטי	איילת כהן			באר שבע	ברית כהונה	8	054-7213978	054-7213978	
	פרטי	יצחק כהן			באר שבע	ברית כהונה	8	054-7213978	054-7213978	



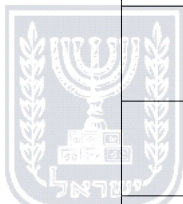
תכנון זמין
מונה הדפסה 25



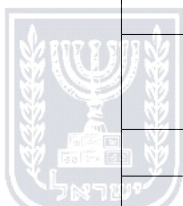
תכנון זמין
מונה הדפסה 25

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים				רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה	4	08-6264219	08-6264219	
חוכר		נסים אהרון אוחנה			באר שבע	שמחת כהן	2	054-8429807	054-8429807	
חוכר		מריה אוחנה			באר שבע	שמחת כהן	2	054-8429807	054-8429807	
חוכר		מיכל רווח			באר שבע	שמחת כהן	3	052-2296260	052-2296260	
חוכר		גד רווח			באר שבע	שמחת כהן	3	052-5538065	052-5538065	
חוכר		יחאיל מאמאן			באר שבע	שמחת כהן	4	055-6777705	055-6777705	
חוכר		שרה מאמאן			באר שבע	שמחת כהן	4	055-6777705	055-6777705	
חוכר		ידידיה שלום מרסיאנו			באר שבע	שמחת כהן	5	052-8990578	052-8990578	
חוכר		הדסה לוי			באר שבע	שמחת כהן	6	050-4145172	050-4145172	
חוכר		מסעוד בן שלוש			באר שבע	שמחת כהן	8	08-6486526	08-6486526	
חוכר		רחל בן שלוש			באר שבע	שמחת כהן	8	08-6486526	08-6486526	
חוכר		דורון וקנין			באר שבע	מזוז מצליח	1	050-7233134	050-7233134	
חוכר		יסמין וקנין			באר שבע	מזוז מצליח	1	050-7233134	050-7233134	
חוכר		סיום ציון ישעיהו			באר שבע	מזוז מצליח	3	054-7242399	054-7242399	
חוכר		רות ישעיהו			באר שבע	מזוז מצליח	3	054-7242399	054-7242399	
חוכר		יהודה טבול			באר שבע	מזוז מצליח	4	054-2495133	054-2495133	
חוכר		אילנה טבול			באר שבע	מזוז מצליח	4	054-9220990	054-9220990	
חוכר		יעקב הבר			באר שבע	מזוז מצליח	5	050-6077357	050-6077357	
חוכר		אילנה הבר			באר שבע	מזוז מצליח	5	054-7242399	054-7242399	
חוכר		אריה אוחיון			באר שבע	מזוז מצליח	7	052-2887026	052-2887026	



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר		שגיא וקנין			באר שבע	פרי חדש	7	050-4622133	050-4622133	
חוכר		אילנה וקנין			באר שבע	פרי חדש	7	050-4622133	050-4622133	
חוכר		דוד אלבז			באר שבע	פרי חדש	14	050-6860086	050-6860086	
חוכר		דורית אלבז			באר שבע	פרי חדש	14	050-6860086	050-6860086	
חוכר		ברוך אזולאי			באר שבע	ברית כהונה	2	052-2702211	052-2702211	
חוכר		אסתר אזולאי			באר שבע	ברית כהונה	2	052-2702211	052-2702211	
חוכר		שלום אמזלג			באר שבע	ברית כהונה	4	054-8589313	054-8589313	
חוכר		ברוריה אמזלג			באר שבע	ברית כהונה	4	054-8589313	054-8589313	
חוכר		חיים מויאל			באר שבע	ברית כהונה	6	054-9933357	054-9933357	
חוכר		אילן מויאל			באר שבע	ברית כהונה	6	052-4709248	052-4709248	
חוכר		יצחק כהן			באר שבע	ברית כהונה	8	054-7213978	054-7213978	
חוכר		איילת כהן			באר שבע	ברית כהונה	8	054-7213978	054-7213978	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	סבטלנה כצנלסון	7635024		באר שבע	גרינפלד	19	054-4530016	072-2578888	katsenelson.arch@gmail.com
	מודד	משה שיטרית	455		באר שבע	שד הנשיא הרצוג חיים	153	08-6492994	08-6496677	

1.9 הגדרות בתכנית

מונח	הגדרת מונח
מגורים א'	מגורים עם זכויות בניה עד 100% שטח בניה כולל.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית



2.2 עיקרי הוראות התכנית

- תכנון זמין
מנהל הדפסה 25

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	מגורים	1B, 13B, 99A, 99B, 100A, 100B, 110A

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
100	4,247.84	מגורים א'
100	4,247.84	סה"כ

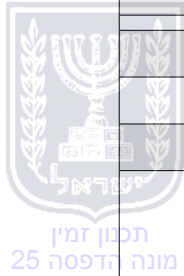
מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	4,247.84	מגורים
100	4,247.84	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי א. במגרשים מס' 110B 111A 111B 112A 112B 1B 13B 99A 99B 100A 100B 101B 102A 110A 109B 109A 107B יותר : 1. בניית פרגולה ומחסן בקווי הבניין בהתאם למסומן בתשריט. 2. המחסן יהיה עשוי מחומרים קלים (כגון : פנלים בודדים, עץ, פלסטיק), או מחומרי הגמר של המבנה העיקרי. גובה המחסן לא יעלה על 2.20 מ' פנימי ו-2.50 חיצוני. ניקוז הגג יהיה לכיוון המגרש. 3. תותר הקמת מצללות (פרגולות) העשויות כולן מעץ וחומר גמר של המבנה הקיים ובהתאם למופיע בנספח הבינוי. לא יותר קירוי פרגולה מכל חומר שהוא לרבות סוכך פלסטיק שקוף. 4. גובה מירבי למרתף 2.20 מ' ב. במגרשים מס' 112B, 109A יותר : מרפסת זיזית מחומרי הגמר של הבית.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד			
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש כללי		
						קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	שרות		עיקרי	
(5)	(5)	(5)	(5)	1	(4)	(3)	1	53	285	50		(2) 35	(1) 200	241	1	100A	מגורים א'
(5)	(5)	(5)	(5)	1	(4)	(3)	1	46	285	50		(2) 35	(1) 200	289	1	100B	מגורים א'
(5)	(5)	(5)	(5)	1	(4)	(3)	1	53	285	50		(2) 35	(1) 200	241	1	101B	מגורים א'
(5)	(5)	(5)	(5)	1	(4)	(3)	1	53	285	50		(2) 35	(1) 200	241	1	102A	מגורים א'
(5)	(5)	(5)	(5)	1	(4)	(3)	1	53	285	50		(2) 35	(1) 200	241	1	107B	מגורים א'
(5)	(5)	(5)	(5)	1	(4)	(3)	1	50	298	50		(6) 46	(1) 200	285	1	109A	מגורים א'
(5)	(5)	(5)	(5)	1	(4)	(3)	1	53	285	50		(2) 35	(1) 200	241	1	109B	מגורים א'
(5)	(5)	(5)	(5)	1	(4)	(3)	1	53	285	50		(2) 35	(1) 200	241	1	110A	מגורים א'
(5)	(5)	(5)	(5)	1	(4)	(3)	1	53	285	50		(2) 35	(1) 200	241	1	110B	מגורים א'
(5)	(5)	(5)	(5)	1	(4)	(3)	1	53	285	50		(2) 35	(1) 200	241	1	111A	מגורים א'
(5)	(5)	(5)	(5)	1	(4)	(3)	1	53	288	50		(2) 35	(1) 200	241	1	111B	מגורים א'
(5)	(5)	(5)	(5)	1	(4)	(3)	1	53	285	50		(2) 35	(1) 200	241	1	112A	מגורים א'
(5)	(5)	(5)	(5)	1	(4)	(3)	1	50	298	50		(6) 46	(1) 200	289	1	112B	מגורים א'
(5)	(5)	(5)	(5)	1	(4)	(3)	1	51	285	50		(2) 35	(1) 200	254	1	13B	מגורים א'
(5)	(5)	(5)	(5)	1	(4)	(3)	1	55	285	50		(2) 35	(1) 200	235	1	1B	מגורים א'
(5)	(5)	(5)	(5)	1	(4)	(3)	1	53	285	50		(2) 35	(1) 200	241	1	99A	מגורים א'
(5)	(5)	(5)	(5)	1	(4)	(3)	1	53	285	50		(2) 35	(1) 200	241	1	99B	מגורים א'

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) ק"ק- 90 מ"ר, ק"א- 70 מ"ר, עליית גג-40 מ"ר.

(2) בשטחי שרות מעל הקרקע יכללו: סככת חנייה מקורה 15 מ"ר, מחסן 8 מ"ר וממ"ד 12 מ"ר.

(3) גג שטוח- 8.5 מ' רעפים- 10.0 מ'.

(4) 2+עלית גג.

(5) כמסומן בתשריט.

(6) בשטחי שרות מעל הקרקע יכללו: סככת חנייה מקורה 15 מ"ר, מחסן 8 מ"ר, ממ"ד 12 מ"ר מרפסת זיזית-11 מ"ר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים למתן היתרי בניה**

היתרי בניה ינתנו על ידי הועדה המקומית על פי תכנית זו ולאחר אישורה. היתר לתוספות הבנייה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413. היתרי בניה למגרשים בהם יש בנייה המסומנת להריסה, יינתנו לאחר הריסתה בפועל של בניה המסומנת להריסה בתשריט.

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

6.2**תשתיות**

ביוב, ניקוז ואספקת מים, תקשרות וכד' יתוכננו ויבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס העיר באר שבע. יחול איסור בניה מעל לקווי תשתית וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י הבונה ועל חשבוננו, בתיאום עם הרשויות המוסמכות.

6.3**חשמל**

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.

6.4**חניה**

החנייה תהיה בתחום המגרש על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.

6.5**היטל השבחה**

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

6.6**פיקוד העורף**

תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

6.7**הפקעות לצרכי ציבור**

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור על פי סעיף 188 (ב) לחוק הבניה, התשכ"ה 1965, יופקעו יל ידי הועדה מקומית 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

התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25