

הוראות התכנית

תכנית מס' 651-1006105

מג' 61 כפר עזה

דרום

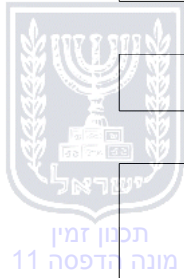
מחוז

מרחב תכנון מקומי נגב מערבי

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

התכנית מבקשת להגדיל זכויות בניה עבור מג' 61 בכפר עזה למטרת הסדרת מצב קיים מ-190 ל-240 מ"ר שטח עיקרי, לשנות קווי בנין והוראות בדבר בינוי



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	מג' 61 כפר עזה
ומספר התכנית		

מספר התכנית	651-1006105
-------------	-------------

שטח התכנית	0.507 דונם
------------	------------

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

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

62 א (א) (17), 62 א (א) (19), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5)

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**

נגב מערבי

קואורדינאטה X

155218

קואורדינאטה Y

598912

1.5.2 תיאור מקום

מג' 61 עפר עזה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

שער הנגב - חלק מתחום הרשות: כפר עזה

נפה

באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
כפר עזה			

שכונה

כפר עזה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
905	מוסדר	חלק	62	

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 11תכנון זמין
מונה הדפסה 11תכנון 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	פרק	תאריך
6 /209 /03 /51	החלפה	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 03 /51 /209. הוראות תכנית 51 /209. 6 /209 /03 תחולנה על תכנית זו.	7842	8854		18/06/2018



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				שירה סינגולדה			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		שירה סינגולדה		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		12/10/2021	שירה סינגולדה	15: 23 12/10/2021		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

תכנון זמין
מונה הדפסה 11

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	גיל פלוס			כפר עזה	כפר עזה		050-6494255		
	פרטי	יעל פלוס			כפר עזה	כפר עזה	61	050-9007976		

1.8.2 יזם

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	שירה סינגולדה	45264		באר שבע	חבס ברכה (1)	17	050-2117350		shira@shira.pro
	מודד	יוסף כהן	699		ראשון לציון	לוי משה	14	050-6865140		

(1) כתובת: ברכה צפירה 17.

תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה 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**

תוספת שטחי בניה במגרש 61 כפר עזה למטרת הסדרת מצב קיים, שינוי קו בנין ושינוי בדבר בינוי

2.2 עיקרי הוראות התכנית

הגדלת שטח עיקרי מ-190 מ"ר ל-240 מ"ר לפי סעיף 62א(א)(17)

שינוי קו בנין אחורי מ-3.00 מ' ל-1.90 מ' והגדרת קו בנין צידי למחסן ופרגולה מ-3.00 מ' ל-0.00 מ' לפי סעיף

62א(א)4

שינוי מיקום מחסן לפי סעיף 62א(א)5

הריסה חלקית של מחסן 62א(א)19

תכנון זמין
מונה הדפסה 11תכנון זמין
מונה הדפסה 11

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים	מבנה להריסה
מגורים	61			61	

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	507.91	100
סה"כ	507.91	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים	507.91	100
סה"כ	507.91	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
	א. תותר בניית יחידת מגורים אחת ומחסן נפרד לכל תא שטח. ב. יותר מרתף סגור אשר יכלול במניין שטחי השירות. קומת המרתף לא תחרוג מקו החזית של קומת הקרקע, הכניסה לקומת המרתף תהיה מתוך הבית בלבד, תותר הקמת חצר אנגלית כפתרון לאוורור אשר יחרוג עד 1 מ' מקו הבניין. גובה קומת המרתף לא תעלה על 2.20 מ' (לא יותר מ-80 ס"מ מעל מפלס הכניסה). יותר קירוי לחניה במבנה נפרד. שטח הסככה לא יעלה על 25 מ"ר ניתן יהיה להקימה בצמוד לקו בנין קדמי וצידי. ניקוז גג הסככה יופנה למגרש המבקש או לשטח ציבורי צמוד.
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות א. יותר קו בנין צדי 0 מבין שני מגרשי מגורים, בתנאי שהוא יהיה מחייב בשני המגרשים. ובהסכמת בעלי הזכות בקרקע. במקרה זה לא יותר להתקין חלונות בקו המגרש המשותף, אך תותר בניית קיר או גדר הפרדה חוצצת. קו הבניין הנגדי יהיה במקרה כזה 5 מטר. ב. יותר הקמת מחסן בשטח של 12 מ', המחסן ימוקם בצמוד למבנה העיקרי או בצמוד לקו מגרש צידי או אחורי, ניתן למקם את המחסן בקו בנין צידי 0 לכיוון השצ"פ. ג. תותר הקמת פרגולה בקו בנין 0 לכיוון שצ"פ ד. מתקנים טכניים כגון מיכלי גז, מיכלי דלק, דודי שמש ומתקנים לתליית כביסה ימוקמו באופן שלא יראה משטחים ומעברים ציבוריים. קולטי השמש ימוקמו על גגות משופעים או שטוחים ודוד המים ימוקם בתוך חלל הגג או באופן מוסתר על גגות שטוחים.

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)	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש מוחלט		
5	1.9	3	3 (2)	2	8.5	1	50	20	0	50 (1)	240	507	מגורים א'	מגורים

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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 12 מ"ר למחסן, 13 מ"ר מרחב מוגן, 25 מ"ר חניה מקורה אשר לא תיחשב בתכסית.

(2) קו בנין 0 למחסן.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

6. הוראות נוספות**6.1****חניה**

החניה תתוכנן בתחום המגרש עפ"י תקן חניה ארצי התקף בעת מתן היתר בניה.

6.2**חשמל**

לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרת קווי חשמל עיליים,

6.3**פיקוד העורף**

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

6.4**תנאים בהליך הרישוי**

היתר בניה ינתנו על ידי הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.
א. היתר לתוספת בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות ת"י 413.
ב. 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.

6.5**תשתיות**

א. תשתיות הנדסיות
ביוב, ניקוז ואספקת מים יתוכננו ויובצעו בהתאם לדרישת מהנדס העיר באר שבע.
יחול איסור בניה מעל לקווי תשתית וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י הבונה ועל חשבון, בתאום עם הרשויות המוסמכות.
מתקני התקשורת בבנין יתוקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית.
ב. חשמל
לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקו חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.

מזהיל החיצוני	מציר הקו
קו חשמל מתח נמוך:	3.00 מ'
קו חשמל מתח גבוה עד 22 ק"ו:	5.00 מ'
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו	
(קיים או מוצע)	20.00 מ'

אין לבנות בניינים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלה.
אין לחפור מעל כבלים תת קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל - מחוז דרום.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

7.2 מימוש התכנית

תכנית זו תבוצע תוך 7 שנים מיום אישורה

