

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

605/197079

## הוראות התכנית

תכנית מס' 605-0197079

מגרש מגורים - רח' כצנלסון 16 - שכ' א' - באר שבע

מחוז דרום  
מרחב תכנון מקומי באר שבע  
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

605-0197079  
17.09.16  
2/65008  
מגורים  
מגורים

## דברי הסבר לתכנית

התכנית מתייחסת לדירה 3 בקומה א' של בניין בעל 4 יח"ד, ברח' כצלסון מס' 16 בבאר-שבע. התכנית מאפשרת בניית קומה נוספת לדירה מס' 3 והקמת דירת דופלקס. התכנית קובעת קווי בניין והנחיות בנייה. דירות מס' 1,2,4, נשארות ללא שינויים לפי התכנית התקפה

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	מגרש מגורים - רח' כצנלסון 16 - שכ' א' - באר שבע
		מספר התכנית	605-0197079
1.2	שטח התכנית		1.479 דונם
1.3	מהדורות	שלב	הגשה
1.4	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) סעיף קטן 19, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 4א, 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

## 1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי באר שבע

180475 קואורדינאטה X

573308 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

באר שבע - חלק מתחום הרשות

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	16	כצלסון	באר שבע
		א'	שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38129	מוסדר	חלק	13	3, 12, 85

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

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
02/08/1979		2557	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5/03/107/ 27 ממשיכות לחול.	שינוי	27 /107 /03 /5
26/01/2011	2244	6193	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5/02/ 102/155. הוראות תכנית 5/02/102/155 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	155 /102 /02 /5
10/03/1974		1994	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5/03/ 107/14. הוראות תכנית 5/ 03/107/14 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	14 /107 /03 /5
12/07/1971		0	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5/03/107/ 8 ממשיכות לחול.	שינוי	8 /107 /03 /5

**1.7 מסמכי התכנית**

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				סורין מירון				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250			סורין מירון			תשריט מצב מוצע גליון: 1	לא
בינוי	מנחה	1:250	1	13/07/2015	סורין מירון		13/07/2015	נספח בינוי	לא
מצב מאושר	רקע	1:250		12/07/2015	סורין מירון		12/07/2015	מצב מאושר ותרשימי סביבה גליון: 1	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

**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	לוי עמנו			באר שבע	כצלסון	16	052-5810032	052-5810032	
	פרטי	סימי עמנו			באר שבע	כצלסון	16	052-5810032	052-5810032	

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			מנהל מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה	4	08-6264250	08-6264221	
חוכר	לוי עמנו			באר שבע	כצלסון	16	052-5810032	052-5810032	
חוכר	סימי עמנו			באר שבע	כצלסון	16	052-5810032	052-5810032	

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל ומתכנן ערים	עורך ראשי	סורין מירון			באר שבע	יהודה הנחתום	13	08-6232703	077-7112224	mir- arch@inter.n et.il
מודד מוסמך	מודד	משה שטרית	455		באר שבע	שד רגר יצחק	153	08-6492994	08-6492994	

## 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

הקמת דירה דופלקס, הגדלת שטח דירה מס'3 על יד הוספת קומה, הוספת מרפסת בגג עבור דירה 3, הסדרת מצב קיים על ידי שינוי בקווי בניין, ללא שינוי זכויות והנחיות בנייה לדירות 1,2,4

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה מ- 526.4מ"ר ל- 609.8מ"ר על ידי הוספת שטח עיקרי בהיקף של 83.4 מ"ר לדירה מס' 3 הנמצאת בקומה א' לפי סעיף 62א(א1)(א)(1).
2. תוספת קומה לדירה מס' 3 להקמת דירת דופלקס לפי סעיף 62א(א)(4).
3. שינוי וקביעת קווי בניין לפי סעיף 62א(א)(4).
4. קביעת מבנים להריסה לפי סעיף 62א(א)(19).
5. הגדלת תכסית קרקע לפי 62א(א)9



### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

1.479

שטח התכנית בדונם



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית	שינוי (+/-)	מצב	ענף	סוג נתון כמותי
	מתאר <td>מפורט <td>מאושר*</td> <td>מאושר*</td> <td></td> </td>	מפורט <td>מאושר*</td> <td>מאושר*</td> <td></td>	מאושר*	מאושר*	
		4		4	מגורים (יח"ד) יח"ד
	529.8		+83.4	446.4	מגורים (מ"ר) 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

תאי שטח	יעוד
1002	דרך מאושרת
8	מגורים א'

  

תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
1002	דרך מאושרת	מבנה להריסה
8	מגורים א'	מבנה להריסה

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
50.30	744	אזור מגורים ג'
49.70	735	דרכים
100	1,479	סה"כ

##### מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
49.91	734.96	דרך מאושרת
50.09	737.58	מגורים א'
100	1,472.55	סה"כ

## 4. יעודי קרקע ושימושים

### 4.1 מגורים א'

#### 4.1.1 שימושים

מגורים

#### 4.1.2 הוראות

##### א הוראות בינוי

במגרש קיים בית מגורים בעל 4 יחידות דיור. לדירה מס' 3 הנמצאת בקומה א' תותר הוספת בנייה בקומה ב' והקמת דירת דופלקס. שער הגג ישמש מרפסת לדירה מס' 3. גג התוספת יהיה גג רעפים. הקשר בין קומה א' לקומה ב' של דירה 3 יהיה במדרגות פנימיות בלבד.

גובה מירבי של המבנה יהיה 10.0 מ' מגובה 0.0 שטחים בקומה ב' בגובה פחות מ 1.80 מ' מתחת לגג הרעפים יהיו שטחים ללא שימוש. שטחי השירות כוללים ממ"ד עד 12.0 מ"ר ומחסן חיצוני בשטח עד 8 מ"ר. תותר בניית מדרגות חיצוניות לקומה ב' בקו הבניין המסומן בתשריט. תותר הקמת מחסנים חיצוניים לכל דירה בתנאים כמפורט בתכנית מס' 155/102/02/5.

##### ב עיצוב אדריכלי

חומר הגמר של תוספת הבנייה יהיה זהה לחומר הגמר של המבנה הקיים. גג התוספת יהיה גג רעפים.

### 4.2 דרך מאושרת

#### 4.2.1 שימושים

דרך ציבורית

#### 4.2.2 הוראות

##### א דרכים

תווי ורוחב הדרך לפי המסומן בתשריט

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	בניין	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)	תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד צפיפות יח"ד לדונם	גובה צפיפות מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)	מעל הכניסה הקובעת			
										גודל מגרש כללי	עיקרי	שרות	סה"כ שטחי בניה
מגורים א' 8	דירה 3		744	(1) 20	50	4	10 (2)	3	אחורי (3)	צידדי- ימני (3)	צידדי- שמאלי (3)	אחורי (3)	קדמי (3)
מגורים א' 8	דירות 1,2,4		744	(4)	50	4	10 (2)	3	אחורי (3)	צידדי- ימני (3)	צידדי- שמאלי (3)	אחורי (3)	קדמי (3)

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) שטחי השירות כוללים מחסן חיצוני 8 מ"ר, ממ"ד 12 מ"ר לכל דירה..

(2) הגובה ימדד מגובה 0.00 הקיים..

(3) כמסומן בתשריט.

(4) דירות 1,2,4, נשארות ללא שינוי לפי התכניות המאושרות הקודמות. שטח השירות לכל דירה יהיה 20 מ"ר(ממ"ד 12 מ"ר+מחסן 8 מ"ר).

**6. הוראות נוספות**

**6.1 תנאים למתן היתרי בניה**

היתרי בנייה עבור דירה מס' 3 יוצאו על ידי הוועדה המקומית לפי תכנית זו.  
 היתרי בנייה לדירות מס' 1,2,4 יוצאו לפי התכניות המאושרות הקודמות.  
 א. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הריסת המבנים המסומנים להריסה השייכים לדירה מס' 3 בלבד.

**6.2 חניה**

החניה תהיה לפי תקן החנייה התקף לעת האישור התכנית

**6.3 חשמל**

א. שירותים הנדסיים  
 ביוב, ניקוז והספקת מים יתוכננו ויבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס העיר באר-שבע.  
 ב. חשמל  
 לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים.  
 בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים  
 מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, מדודים בקו אנכי המשוך על  
 הקרקע בין ציר קו החשמל והתיל הקיצוני הקרוב ביותר לבין החלק  
 הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה:

מרחק מציר הקו-/-מרחק מתיל קיצוני-/-סוג קו חשמל

3.5 מ'	3 מ'-----/-----	קו מחשמל 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 בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אשור והסכמה מחברת החשמל-מחוז הדרום.

**6.4 היטל השבחה**

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק

**6.5 הפקעות לצרכי ציבור**

מקרקעין המיועדים לצורכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב') לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו 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

5 שנים מתאריך אישור התכנית

## 8. חתימות

<p><b>תאריך:</b></p> <p>חתימה: </p>	<p><b>סוג:</b></p>	<p><b>שם:</b></p> <p>לוי עמנו שם ומספר תאגיד:</p>	<p>מגיש התכנית</p>
<p><b>תאריך:</b></p> <p><del>10/10/14</del> </p> <p>חתימה:</p>	<p><b>סוג:</b></p>	<p><b>שם:</b></p> <p>סימי עמנו שם ומספר תאגיד:</p>	<p>מגיש התכנית</p>
<p><b>תאריך:</b></p> <p>חתימה:</p>	<p><b>סוג:</b></p> <p>בבעלות מדינה</p>	<p><b>שם:</b></p> <p>שם ומספר תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל 500101761</p>	<p>בעל עניין בקרע</p>
<p><b>תאריך:</b></p> <p>חתימה: </p>	<p><b>סוג:</b></p> <p>חוכר</p>	<p><b>שם:</b></p> <p>לוי עמנו שם ומספר תאגיד:</p>	<p>בעל עניין בקרע</p>
<p><b>תאריך:</b></p> <p>חתימה: </p>	<p><b>סוג:</b></p> <p>חוכר</p>	<p><b>שם:</b></p> <p>סימי עמנו שם ומספר תאגיד:</p>	<p>בעל עניין בקרע</p>
<p><b>תאריך:</b></p> <p>חתימה:</p>	<p><b>סוג:</b></p> <p>עורך ראשי</p>	<p><b>שם:</b></p> <p>סורין מירון שם ומספר תאגיד:</p>	<p>עורך התכנית</p>