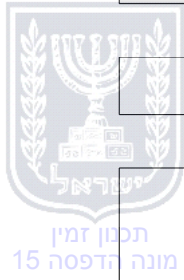


הוראות התכנית

תכנית מס' 605-0210591

מגורים ברח' בצלאל 39, בית מס' 2,3, שכ' ב', באר שבע



מחוז	דרום
סוג תכנית	מרחב תכנון מקומי באר שבע
אישורים	תכנית מפורטת



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית חלה על מגרש מגורים מס' 39, ברח' בצלאל, שכונה ב', באר-שבע.
על המגרש נמצא מבנה רכבת הכולל 4 בתי מגורים חד משפחתיים עם קיר משותף צמודי קרקע עם חצרות פרטיות.
השינויים המוצעים בתכנית מתייחסים לדירות מס' 2 ו-3 המסומנים במצב המוצע בסימון "הנחיות מיוחדות".



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מגורים ברח' בצלאל 39, בית מס' 2,3, שכל ב', באר שבע

שם התכנית 1.1
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 605-0210591

שטח התכנית 1.2
1.263 דונם

סיווג התכנית 1.4
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 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
קואורדינאטה X	179910
קואורדינאטה Y	573800

1.5.2 תיאור מקום

שטח התכנית ממוקם ברח' בצלאל 39, שכי ב', ב"ש.

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
	39	בצלאל	באר שבע

שכונה ב'

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38071	מוסדר	חלק	56, 98	

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 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
03/11/1987		3505	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5 /03 /169/ 14 ממשיכות לחול.	שינוי	14 /169 /03 /5
26/01/2011	2244	6193	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5 /02 / 155 /102. הוראות תכנית 5 /02 /102 /155 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	155 /102 /02 /5
06/12/1979		2585	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5 /03 /169/ 4 ממשיכות לחול.	שינוי	4 /169 /03 /5



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ויקטור רבינוביץ				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ויקטור רבינוביץ		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לגבי מיקום התוספות	24/07/2017	ויקטור רבינוביץ	24/07/2017	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא		14/09/2017	ויקטור רבינוביץ	10/09/2017	1	1: 250	רקע	מצב מאושר

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	ארז רוזנפלד			באר שבע	בצלאל	39			
	פרטי	תמר רוזנפלד			באר שבע	בצלאל	39	08-6433236	08-6433236	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	ארז רוזנפלד			באר שבע	בצלאל	39	052-8249963		
פרטי	תמר רוזנפלד			באר שבע	בצלאל	39	08-6433236	08-6433236	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה	4	08-6264333	08-6264250	
חוכר		ארז רוזנפלד			באר שבע	בצלאל	39	052-8249963		
חוכר		תמר רוזנפלד			באר שבע	בצלאל	39	08-6433236	08-6433236	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	ויקטור רבינוביץ	26019		באר שבע	עבדת	12	08-6433048		victorr.arc@gmail.com
	מודד	ז'אנה) לאה בובליק	1110		באר שבע	עגנון	36	054-5237655		negev_medidot@walla.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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

שינויים בזכויות והוראות בנייה לדירות מס' 39/2 ו- 39/3 במגרש מס' 39, רח' בצלאל 39, באר-שבע.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת זכויות בניה מסה"כ 640 מ"ר ל-673.1 מ"ר לפי סעיף 62א(א1)(1)(א)(1) כמפורט לקמן:
 - עבור מטרה עיקרית - מ-560 מ"ר ל-590 מ"ר.
 - בתת המגרש 39/2 - 170 מ"ר.
 - שאר הדירות נשארות לפי תכנית תקפה - 140 מ"ר.
 - עבור מטרת שירות - מ-80 מ"ר ל-83.1 מ"ר.
 - בתת מגרש 39/2 - ממ"ד-12 מ"ר, מחסן - 11.1 מ"ר (מאושר בהיתר).
 - שאר הדירות ללא שינוי - ממ"ד-12 מ"ר ומחסן-8 מ"ר.
2. קביעת תכסית קרקע מרבית של 40% עבור תת מגרש 39/3 - 148 מ"ר ו-39/2 - 154 מ"ר לפי סעיף 62א(א9).
3. הגדלת גובה המבנה ל-9 מ' עבור תת מגרש 39/2 לפי סעיף 62א(א4).
4. שינוי קווי בניין כמסומן בתשריט לפי סעיף 62א(א4).

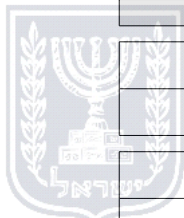


תכנון זמין
מונה הדפסה 15

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח		יעוד
39		מגורים א'
תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
39	מגורים א'	הנחיות מיוחדות
39	מגורים א'	להריסה



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
100	1,263.51	אזור מגורים א'

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	1,263.51	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	1,263.51	מגורים א'
100	1,263.51	סה"כ



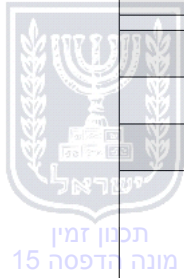
תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>עבור דירה 39/2-</p> <ul style="list-style-type: none"> - תותר תוספת בניה בקומת קרקע ובקומה א' כמסומן בנספח בינוי. - מחסן בגודל המאושר בהיתר - 11.1 מ"ר. - תותר הקמת ממ"ד לפי הנחיות הג"א. <p>עבור דירה 39/3-</p> <ul style="list-style-type: none"> - תותר תוספת בניה בקומת קרקע כמסומן בנספח בינוי. - תותר הקמת מחסן בשטח עד 8 מ"ר בחצר האחורית. כמסומן בתשריט. - גובהו הפנימי יהיה 2.20 מ' וגובהו החיצוני לא יעלה על 2.50 מ'. - לא יותרו פתחים לכיוון השכן. - ניקוז הגג יהיה לתחום המגרש. - תותר הקמת ממ"ד לפי הנחיות הג"א.
ב	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>התוספות ייבנו מחומרים קשיחים, חומרי הגמר יהיו בהתאם לרוח העיצובית של כלל הבית.</p>



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)	תאי שטח	שימוש	יעוד					
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת										
					סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות	עיקרי					גודל מגרש כללי				
קדמי	אחורי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	מעל הכניסה הקובעת	9 (4)	4	40 (3)	673.1	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי	1264	39	מגורים א'	מגורים א'
(5)	(5)	(5)	(5)	2							(2) 83.1	(1) 590					

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) לדירה 39/2 - 170 מ"ר. שאר הדירות - 140 מ"ר לפי תכנית מס' 14/169/03/5.
- (2) שטח השירות כולל: ממ"ד לכל דירה - 12 מ"ר ומחסן - 8 מ"ר. מלבד לדירה 39/2 - מחסן - 11.1 מ"ר.
- (3) עבור תת מגרש 39/3-148 מ"ר ו-39/2 - 154 מ"ר.
- (4) עבור דירה 39/2.
- (5) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>א. היתר בניה יוצאו ע"י הועדה המחוזית על פי תכנית זו.</p> <p>ב. היתר לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p> <p>ג. היתרי בניה יינתנו לאחר הריסתה בפועל של בניה המסומנת להריסה בתשריט.</p> <p>ד. 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.</p>

6.2	חניה
	החניה תהיה בהתאם לתקן חניה של עיריית ב"ש התקף בעת אישור תכנית זו.

6.3	חשמל
	<p>הוראות בינוי ופיתוח</p> <p>לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.</p> <p style="text-align: right;">מציר הקו מהתיל הקיצוני</p> <p style="text-align: right;">קו חשמל מתח נמוך 3.00 מ' 3.5 מ'</p> <p style="text-align: right;">קו חשמל מתח גבוה עד 22 ק"ו : 5.00 מ' 6.00 מ'</p> <p style="text-align: right;">קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו :</p> <p style="text-align: right;">(קיים או מוצע) - 20.00 מ'</p> <p style="text-align: right;">קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו</p> <p style="text-align: right;">(קיים או מוצע) - 35.00 מ'</p> <p>אין לבנות בנינים 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 החשמל - מחוז דרום.</p>

6.4	הפקעות לצרכי ציבור
	מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965, יופקעו ע"י הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור - יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

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

6.6	היטל השבחה
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	ל"ך	התכנית מאפשרת ביצוע התוספות בשלבים ואין חובה לבנות את כל התוספות בבת אחת.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התכנית - 5 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15