

6251448

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 605-0493825

מגורים ברח' ברכה צפירה 20, שכונת הכלניות פלח 2, ב"ש



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

דרום

מחוז

מרחב תכנון מקומי באר שבע

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

ועדה מקומית באר-שבע
 אישור תוכנית מס' 605-0493825
 הועדה המקומית החליטה/לאשר את התוכנית
 בשיעור 26/03/18 2018/09/05
 עיריית תל-אביב-יפו
 עיריית תל-אביב-יפו

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית המוצעת מאפשרת שינויים בהנחיות הבינוי ובזכויות הבנייה במגרש ברח' ברכה צפירה 20



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

מגורים ברח' ברכה צפירה 20, שכונת הכלניות פלח 2, ב"ש



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

שם התכנית

שם התכנית ומספר התכנית

605-0493825

מספר התכנית

0.732 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
לא

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 9, 62 א (א) (1) (א) (1)

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי
לא



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי באר שבע

קואורדינאטה X 176350

קואורדינאטה Y 575400

1.5.2 תיאור מקום

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		20	

שכונה כלניות

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100618	מוסדר	חלק	177	

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 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
223 /03 /5	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 223 /03 /5 ממשיכות לחול.	6505	1308	26/11/2012



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 בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				ורה ברוכיס			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		ורה ברוכיס		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	מנחה	1:250		26/10/2017	ורה ברוכיס	26/10/2017		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



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	פנינה דוידוב			באר שבע	בר ניסן	26	050-4130997		
	פרטי	רון דוידוב			באר שבע	בר ניסן	26	050-9229224		

תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר		פנינה דוידוב			באר שבע	בר ניסן	26	050-4130997		
חוכר		רון דוידוב			באר שבע	בר ניסן	26	050-9229224		

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	ורה ברוכיס		א.ד כהן	באר שבע		31	086490730		verab@adcoh מונה en.co.il
	מודד	רמי בכרייה	1184		באר שבע	פלדברג שמואל	64	050-3399033		rbk033@wall a.com

תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מס' 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

שינוי לתכנית מס' 223/03/5 במגרש חד משפחתי 'בנה ביתך' מס' 1413 רח' ברכה צפירה 20, שכי כלניות באר-שבע.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת סה"כ זכויות בנייה מ- 370 מ"ר ל-500 מ"ר לפי סעיף 62א(א) (1) (א) (1)
- שטח עיקרי מ-220 מ"ר ל- 350 מ"ר.
- שטחי שירות ללא שינוי.
2. שינוי קווי בניין לפי סעיף 62א(א)4.
3. שינוי הוראות בדבר גובה המבנה מ 7.5 מ' ל-8.0 מ' לפי סעיף 62א(א)4.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים א'	1413	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין עילי	מגורים א'	1413

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א	732	100
סה"כ	732	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	732.38	100

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	732.38	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

4. יעודי קרקע ושימושים



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	
הוראות	4.1.2
אדריכלות	א
<p>1. קווי הבניין יהיו כמסומן בתשריט.</p> <p>2. גובה המבנה יהיה עד 8.0 מ'.</p> <p>3. תותר חניה בנויה כחלק מהבית ומחומרי הגמר של הבית בשטח של 30 מ"ר ובגובה שלא יעלה על 2.3 מ' נטו מפני מפלס החניה ועד תחתית התקרה. גובה הכרכוב יהיה כגובה המבנה העיקרי. כמסומן בתשריט.</p> <p>4. מחסן יהיה בשטח של עד 8 מ"ר, כמסומן בתשריט.</p> <p>5. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>6. תותר בניית מרתף בתוך הקונטור של קומת הקרקע בשטח 80 מ"ר.</p> <p>7. חומרי גמר: ניתן לשלש חיפוי טיח עם חומר חיפוי אחר בתנאי ששטח הטיח הצבועוני לא יפחת מ-70% משטח המעטפת של הבניין. וגוונים שיתואמו עם מהנדס העיר, שאר שטח המעטפת של החזית תחופה בחומר חיפוי אחר שיתואם עם מהנדס העיר. לא יותר חיפוי קרמיקה.</p> <p>8. חיפוי גדרות: בכל חזית שבקו בניין "0" תהייה חובה לחפות באבן כורכרית לפי חוברת פרט פיתוח. (הנחייה מחייבת). גובה מקסימלי של קיר גדר לא יעלה על 1.10+ מפני החצר של המגרש ולא יותר מ- 2.10+ ממפלס הרחוב.</p>	

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

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
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					
				שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
1	8	1	45	500	80	70 (1)	350	732.38	1413	מגורים א'	מגורים א'



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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

הערה ברמת הטבלה:

קווי בניין כמסומן בתשריט

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) עבור מחסן, ממ"ד וחניה מקורה.



תכנון זמין
מזון הדפסה 11

6. הוראות נוספות

6.1 דרכים וחניות

מקום החניה יהיה בתחום המגרש.
החניה תהיה על פי תקן התקף בעת מתן היתר בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.

6.2 חשמל

לא ינתן 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 החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:

סוג קו חשמל מרחק מתיל קיצוני מרחק מציר הקו
 קו חשמל מתח נמוך 3 מ' 3.5 מ'
 קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו 5 מ' 6 מ'
 קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע) 20 מ'
 קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע) 35 מ'

אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק הקטן מ 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל מחוז דרום.

6.3 פיקוד העורף

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

6.4 קולטי שמש על הגג

בגג יוצבו קולטי לדוד שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.

6.5 תנאים למתן היתרי בניה

היתרי בנייה יינתנו ע"י הוועדה המקומית על פי תכנית זו לאחר אישורה.
 תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות סביבה ובניה ירוקה ואישורים על מהנדס העיר או מי מטעמו, בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה העת.

6.6 היטל השבחה

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

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11