

הוראות התכנית

תכנית מס' 605-0625277

מגורים ברח' כצנלסון 15 דירה 2, שכ' א', באר שבע

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 זאת כוללת מגרש מס' 31 המיועד לאזור מגורים א' ונמצא ברח' כצלסון 15, שכונה א', באר-שבע. במגרש קיים בית מגורים דו-קומתי בעל 4 דירות. התכנית המוצעת מאפשרת לדירה מס' 2 שבקומת הקרקע תוספת בניה בקומת הקרקע, הקמת מרתף, בניית מחסן, ממ"ד, שינוי וקביעת קווי בנין והגדל תכנית מרבית. זכויות בניה לדירות מס' 1, 3, 4 נשארות ללא שינוי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מגורים ברח' כצלסון 15 דירה 2, שכי א', באר שבע

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

605-0625277

מספר התכנית

0.714 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (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

לא

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי באר שבע

180454 קואורדינאטה X

573276 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

רח' כצלסון 15 דירה 2, שכל א', 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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
2	15	כצלסון	באר שבע

שכונה שכונה א'

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38129	מוסדר	חלק	52	

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 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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 /02 /02 /5	כפיפות	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5 /02 /102 ממשיכות לחול.	6193	2244	26/01/2011
27 /107 /03 /5	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5 /03 /107 ממשיכות לחול.	2557	1084	02/08/1979
8 /107 /03 /5	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5 /03 /107 ממשיכות לחול.	1962	273	22/11/1973



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			סבטלנה כצלסון				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		סבטלנה כצלסון		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		16: 25 28/08/2019	סבטלנה כצלסון	24/06/2018		1: 250	מחייב חלקית	בינוי
לא		15: 42 11/08/2019	סבטלנה כצלסון	24/06/2018		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	אירית דנינו			באר שבע	כצלסון (1)	15	054-8596605	054-8596605	
	פרטי	אפרים דנינו			באר שבע	כצלסון (1)	15	054-8596605	054-8596605	
	פרטי	סיתונית לוי			באר שבע	כצלסון (1)	15	054-7039898	054-2058897	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רח' כצלסון 15, דירה 2, ב"ש.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	סבטלנה כצלסון	76235024		באר שבע	גריןפלד (1)	19	054-4530016		katsenelson.arch@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	ניזאר חטיב	1021	שירות מדידות והנדסה	יפיע	(2)		050-6450285		khateeb.n@gmail.com

(1) כתובת: רח' חיים גרינפלד 19/5, באר שבע.

(2) כתובת: ת.ד. 715.

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
מגורים א	מגורים

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

הגדלת זכויות בנייה לדירה מס' 2 במגרש מס' 31, רחי כצלסון 15, שכונה א', באר שבע.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת זכויות בנייה לפי סעיף 62א (א) 1 (1) (א) 1.
2. שינוי וקביעת קווי בניין לפי סעיף 62א (א) 4.
3. שינוי הוראות בדבר עיצוב או בינוי לפי סעיף 62א(א)5.
4. הגדלת תכסית קרקע מרבית לפי סעיף 62א(א)9.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

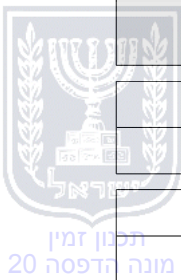
3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד		תאי שטח
מגורים א'		52
סימון בתשריט להריסה	יעוד	תאי שטח כפופים
	מגורים א'	52

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	714	100
סה"כ	714	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	714.35	100
סה"כ	714.35	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>אדריכלות</p> <p>במגרש קיים בית מגורים דו-קומתי בעל 4 דירות . לדירה מס' 2 שבקומת קרקע תותר :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. הוספת בניה בקומת קרקע בהתאם למסומן בנספח הבינוי. מיקום וגודל פתחים יקבע בהיתר בניה. 2. הקמת המרתף בגבולות מבנה הבנוי מעליו. הקשר בין הקומות - דרך מדרגות פנימיות בלבד. שטח המרתף יחושב כשטח שרות. גובה המרתף לא יעלה על 2.20 מ' נטו. איזור קומת המרתף יתאפשר ע"י חצר אנגלית. 3. בניית ממ"ד בתוך תוספת בנייה המוצעת במסגרת קווי בניין לפי הנחיות פיקוד העורף. 4. תותר בניית מחסן נפרד מהבית בגודל עד 8.0 מ"ר. המחסן יהיה עשוי מחומרים קלים (או מחסן קנוי) או מחומרי גמר של המבנה העיקרי. גובה המחסן לא יעלה על 2.20 מ' פנימי ו 2.50 מ' חיצוני. ניקוז חגג יהיה לכיוון המגרש. אין לפתוח פתחים לכיוון המגרשים השכנים. 5. מרחק מציר צדדי מכיוון דרום-מערב עד לתוספת הבניה המוצעת לא יפתח מ 1.3 מ' בהתאם לנספח בינוי. 6. מרחק בין תוספת הבניה המוצעת עד למחסן לכיוון מערב לא יפתח מ 1.3 מ'. 5. הגדרות יהיו בהתאם להנחיות התקפות בעת מתן היתר בניה. 6. מיקומן של כל התוספת ראה נספח בינוי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
							מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							
							עיקרי	שרות	עיקרי	שרות						
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	גודל מגרש כללי					
(2)	(2)	(2)	(2)	1	1	260	65	(1) 20	175	(1) 20	714	2	52	מגורים א'	מגורים א'	
(2)	(2)	(2)	(2)	0	2	381.3		(4) 60	(3) 321.3	(4) 60	714	דירה 1,3,4	52	מגורים א'	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) בשטחי שרות מעל הקרקע יכללו: ממ"ד 12 מ"ר לפי תקנות התגוננות אזרחית ומחסן עד-8 מ"ר בהתאם לתכנית מתאר מס' 155/102/02/5 לכל דירה.
- (2) כמסומן בתשריט.
- (3) שטח דירות 1,3,4 ללא שינוי לפי תכנית 27/107/03/5.
- (4) בשטחי שרות מעל הקרקע יכללו: ממ"ד 12 מ"ר לפי תקנות התגוננות אזרחית ומחסן עד-8 מ"ר בהתאם לתכנית מתאר מס' 155/102/02/5 לכל דירה.
- (5) ללא שינוי לפי תכנית 27/107/3/5.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתרי בניה

1. היתרי בניה ינתנו על ידי הועדה המקומית על פי תכנית זו לאחר אישורה.
2. היתר לתוספת בנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.
3. 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 פיקוד העורף

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

6.3 חשמל

לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו לקוי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי משוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה: - קו חשמל מתח נמוך במרחק מתיל חיצוני 3 מ' ובמרחק 3.5 מ' מציר הקו. - קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו במרחק מתיל חיצוני 5 מ' ומרחק 6 מ' מציר הקו. - קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע) במרחק 20 מ' מציר הקו. - קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע) במרחק 35 מ' מציר הקו. אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת- קרקעיים ובמרחק קטן מ 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים אחא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל.

6.4 תשתיות

ביוב, ניקוז ואספקת מים, תקשורת 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.

6.5 היטל השבחה

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

6.6 הפקעות לצרכי ציבור

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור על פי סעיף (ב) 188 לחוק הבניה, התשכ"ה 1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק חי לחוק, לגבי 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 אישור התכנית.