

608314

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 5/מק/2625

מגורים ברחוב שח"ל 33/3 שכונה א' באר שבע

מחוז: דרום
מרחב תכנון מקומי: באר שבע
סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

	<p>ועדה מקומית באר-שבע</p> <p>2625/מק/5</p> <p>אישור תכנית מס' 5/מק/2625</p> <p>הועדה המקומית החליטה לאשר את התוכנית</p> <p>בישיבה מס' 54742 מיום 8.10.13</p> <p>סל אל-על</p> <p>סגן ומזכיר ראש העיר</p> <p>עיריית באר-שבע</p> <p>28.8.16</p> <p>תמונתה של התוכנית</p>

--	--

דברי הסבר לתוכנית

הסדרת קווי בניין לבית מגורים ברח' שח"ל 33/3 באר שבע בהתאם לקיים.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

מגורים ברחוב שח"ל 33/3 שכונה א' באר שבע

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפורסם ברשומות

מספר התוכנית

1.572 דונם

1.2 שטח התוכנית

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1 מספר מהדורה בשלב

10.07.13 תאריך עדכון המהדורה

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם ברשומות

תוכנית מפורטת

כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

ועדה מקומית

לפי סעיף 62 א(4)

לפי סעיף בחוק

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד וחלוקה

לא

האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי באר שבע
- 180226 קואורדינאטה X
572637 קואורדינאטה Y
- 1.5.2 תיאור מקום מגורים ברחוב שח"ל 33/3 שכונה א' באר שבע
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית באר שבע
- התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית נפה באר שבע
יישוב באר שבע
שכונה א'
רחוב שח"ל
מספר בית 33
- יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38025	מוסדר	כל הגוש	113	159

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לי"ר	
לי"ר	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לי"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
45/107/03/5	שינוי	השינויים המפורטים בתכנית זו בלבד. כל יתר הוראות תכנית התקפה ממשיכות לחול.	3120	8.11.1984
4/01/7	שינוי	השינויים המפורטים בתכנית זו בלבד. כל יתר הוראות תכנית התקפה ממשיכות לחול.		24.12.07
155/102/02/5	שינוי	השינויים המפורטים בתכנית זו בלבד. כל יתר הוראות תכנית התקפה ממשיכות לחול.	6193	26.01.2011

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	וועדה מקומית	דוד כהן	10.07.13		14	ל"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	וועדה מקומית	דוד כהן	10.07.13	1		1:250	מחייב	תשריט התוכנית

כל מסמכי התוכנית 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולארי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (*)
	עופרי ציון	041453796				רח' שחל 33/3 ב"ש	08-6237291				38025

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולארי	פקס	דוא"ל
בעלים	מנהל מקרקעי ישראל				ת.ד. 223 באר שבע	08-6624220		08-6624221	
חוכר	עופרי ציון	041453796			רחוב שחל 33/3 באר שבע	08-6237291	050-5369364		

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולארי	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	אדריכל	309350882	69926			רחבת הגלבוץ 25/1 ב"ש		054-4702647		Dav3014@bezeqint.net
מוודד	מוודד מוסמך	033918772	1184			שופמן גרשון 1/3 באר שבע		050-3399033		Rbk033@walla.com

1.9 הגדרות בתוכנית

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

מונח	הגדרת מונח

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

שינוי קווי בניין בתא שטח 101 לצורך התאמה למצב קיים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

שינוי קווי בניין לבית מגורים: קו בניין צדדי בהתאם לקיים וקו בניין קדמי למחסן בהתאם לקיים בהיתר, לפי סעיף 62א(א)(4).

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 1.572 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		520.20	ללא שינוי	520.20	מ"ר	מגורים
		4	ללא שינוי	4	מסי יחיד	

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
				101	מגורים א
				201	דרכים

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
89.38	867	מגורים ג		89.38	867	מגורים א
10.62	103	דרכים		10.62	103	דרכים
100	970			100	970	

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים א'	
4.1.1	שימושים	
א.	מגורים	
ב.		
ג.		
4.1.2	הוראות	
א.	תא שטח מס' 101	הוראות בינוי
	<p>א. שינוי קו בניין צדדי מ-3.0 מ"ר ל-2.0 מ"ר עבור תוספת בנייה.</p> <p>ב. 30% בניה כולל שטחי שירות.</p> <p>ג. גובה מקסימלי 10.0 מ'.</p> <p>ד. תותר ביית מחסן בגודל עד 8.0 מ"ר בקו בניין צדדי ו/או אחורי שלא יפחת 1.10 מ' ו/או 0.0 בהסכמת השכנים.</p> <p>ה. מחסנים בקו בניין 0.0 לא יותר הניקוז לכיוון השכנים.</p> <p>ו. תותר בניית ממ"ד בגודל עד 9.0 מ"ר נטו.</p>	
ב.	<p>א. גימור התוספות יהיו בהתאם לבית הקיים, טיח או שליכטה ציבעונית.</p> <p>ב. המחסן יבנה מחומרים קלים או קשיחים וגובהו הפנימי 2.20 מ'.</p>	עיצוב אדריכלי

4.2	שם ייעוד: דרכים	
4.2.1	שימושים	
א.	דרכים	
4.2.2	הוראות	
	תוואי הדרכים ורוחבם יהי כמסומן בתשריט	

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

קווי בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא (השטח)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
								מתחת לכניסה הקובעת	מעל מפלס לכניסה הקובעת			
אחורי	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת					שרות	עיקרי			
		10.0	34.0	4	4	34.0	588.20			32* 36**	101	מגורים א'
בהתאם למסומן בתשריט												

*מחסן לכל יחידת דיור

** ממ"ד לכל יחידת דיור בהתאם לתקנות החוק

6. הוראות נוספות**6.1. תנאים למתן היתר בניה**

- א. היתרי בנייה יינתנו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו ולפי הוראות תכניות מס': 45/107/03/5 ו-155/102/02/5.
- ב. הריסת הגדר לא תהווה תנאי למתן היתר בנייה, הגדר תהרס לפי דרישת העירייה לצורך פיתוח השטח.

6.2. היטל השבחה

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

6.3. חנייה

החנייה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בנייה.

6.4. הנחיות כלליות לתשתית

- א. שרותים הנדסיים
 ביוב ניקוז ואספקת מים יתוכננו ויבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס העיר באר-שבע. יחול איסור בניה מעל לקווי תשתית, וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י הבונה ועל חשבונו, בתאום עם הרשויות המוסמכות.

- ב. 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.

6.5. פיקוד העורף

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

6.6. חלוקה ורישום

חלוקת המגרשים תעשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

6.7. הפקעות לצרכי ציבור

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

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ל"ר	ל"ר	ל"ר

7.2 מימוש התוכנית

תכנית זו תבוצע תוך 7 שנים מיום אישורה

8. חתימות

תאריך:	חתימה:	שם: עופרי ציון	מגיש התוכנית
מספר תאגיד:		תאגיד/שם רשות מקומית:	

תאריך:	חתימה:	שם: דוד כהן	עורך התוכנית
מספר תאגיד:	דוד כהן אדריכל - מתכנן/ערים הגלזע 25/1 ב"ש 84746	תאגיד:	

תאריך:	חתימה:	שם: מנהל מקרקעי ישראל	בעלים
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך:	חתימה:	שם: עופרי ציון	חוכר
מספר תאגיד:		תאגיד:	