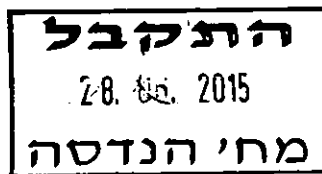


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 610-0185462

נרקיס 10- שינוי קווי בניין ושינוי גובה בניין



דרום

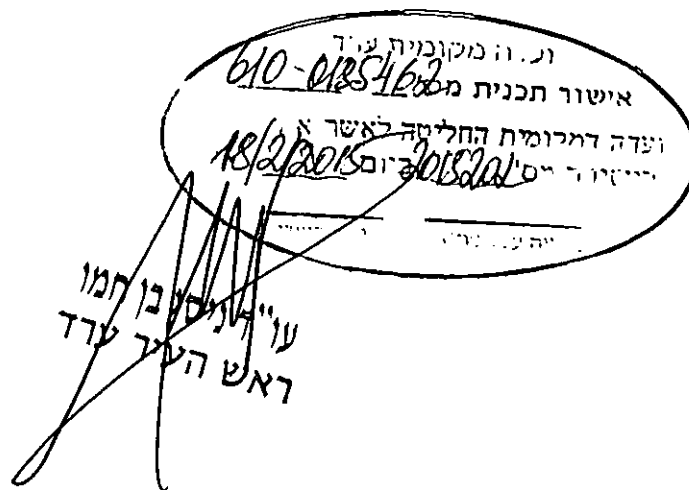
מחוז

מרחב תכנון מקומי ערד

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



דברי הסבר לתכנית

תכנית 610-0185462 באה להסדיר מצב קיים של בית מגורים במגרש פינתי ברחוב נרקיס 10 בערד בהתאם לסעיפים 62 א (א) 4, 4' מחוק התכנון והבניה

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	נרקיס 10- שינוי קווי בניין ושינוי גובה בניין
		מספר התכנית	610-0185462
1.2	שטח התכנית		0.619 דונם
1.3	מהדורות	שלב	מילוי תנאים להפקדה
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
		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 4
		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 ערד

קואורדינאטה X 221200

קואורדינאטה Y 575050

1.5.2 תיאור מקום בית פרטי במגרש פינתי בשכונת שקד בערד

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ערד - חלק מתחום הרשות

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ערד	נרקיס	10	

שכונה שקד

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38230	מוסדר	חלק	76	

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
5/105/03/24	1/756

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
10 /105 /03 /24 ✓	כפיפות	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 10/105/03/24 ממשיכות לחול	3513	562	29/12/1987
7 /105 /03 /24 ✓	כפיפות	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 03 /24 /105 ממשיכות לחול.	3091	3202	30/08/1984
5 /105 /03 /24 ✓	כפיפות	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5/105/03/24 ממשיכות לחול	2866	269	18/11/1982

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				מירי אלינסקי סלוצקי				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250			מירי אלינסקי סלוצקי			תשריט מצב מוצע גליון: 1	לא
מצב מאושר	מנחה	1:250		06/04/2015	מירי אלינסקי סלוצקי		12/04/2015	מצב מאושר 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	מרים לימור			ערד	(1)		08-9950265	08-9950265	
	פרטי	נחום לימור			ערד	(2)		08-9950265	08-9950265	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: נרקיס 10 ערד.

(2) כתובת: רחוב נרקיס 10 ערד.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מרים לימור			ערד	(1)		08-9950265	08-9950265	
פרטי	נחום לימור			ערד	(1)		08-9950265	08-9950265	

(1) כתובת: רחוב נרקיס 10 ערד.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה	מינהל מקרקעי ישראל		מינהל מקרקעי ישראל	באר שבע	(1)		08-6264333	08-6264333	
חוכר	מרים לימור			ערד	(2)		08-9950265	08-9950265	
חוכר	נחום לימור			ערד	(2)		08-9950265	08-9950265	

(1) כתובת: התקווה 4 באר שבע.

(2) כתובת: נרקיס 10 ערד.

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	מירי אלינסקי סלוצקי	114889		ערד	ניגונים	45	052-8972099		marmota@zahav.net.il
מודד מוסמך	מודד	רמי בכרייה	1184		באר שבע	(1)		08-6270083	08-6270073	RBK033@walla.com

(1) כתובת: גרשון שופמן 1/3 באר שבע.

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

מטרת התכנית הסדרת קווי בניין וגובה בניין של בית מגורים פינתי ברחוב נרקיס 10 בערד.

שינוי קווי בניין וגובה בניין מתב"ע מאושרת 5/105/03/24,

שינוי קו בניין אחורי למחסן מתב"ע מאושרת 10/105/03/24.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

עיקרי הוראות התכנית:

1. שינוי קו בניין קדמי מ 7.00 מ' ל 5.80 מ'
2. שינוי קו בניין צדדי מחמישית לרוחב מגרש ל 4.00 מ'
3. שינוי קו בניין אחורי למחסן מ 0.00 ל 10.00 מ'
4. שינוי גובה הבניין מ 6.00 ל 7.20 מ' מפני מפלס ממוצע של המדרכה הציבורית הגובלת במגרש

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	0.619
------------------	-------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים (מ"ר)	מ"ר	247.6		247.6		ללא שינוי שטחי הבנייה המותרים

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

יעוד	תאי שטח
מגורים	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	619	100
	619	100
	סה"כ	

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים	618.52	100
	618.52	100
	סה"כ	

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים	4.1
שימושים	4.1.1
א. מבנה למגורים ב. מחסן ג. סככת חניה	
הוראות	4.1.2
הוראות בינוי היתרי בניה יינתנו עפ"י תכנית זו לאחר אישורה ולפי תכניות 7/105/03/24, 5/105/03/24, 10/105/03/24.	א

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
			מגרש כללי	עיקרי	שרות	סה"כ שטחי בניה				מגל הכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי
מגורים	1	619	247.6 (1)	74.28 (2)	321.88	52	36 (3)	1 (4)	7.2 (5)	2	4	4	4

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:

* במטרות שירות מעל/מתחת לקרקע יכללו: ממ"ד/מקלט, מחסן וחניה מקורה.

מחסן יתוכנן בקו בניין אחורי 10.00 מ' ובאישור שכן. בהתאם להוראות תכנית 10/105/03/24, סה"כ שטח מחסן מותר 10.0 מ"ר לא כלול במניין השטחים. גובה פנימי עד 2.20 מ', גובה חיצוני עד

2.50 מ'.

חניה מקורה ללא שינוי מהוראות תכנית 5/105/03/24 ובהתאם לתקן חניה ארצי התקף בעת מתן היתר הבניה.

** שטח דירת עזר עד 75% משטח הדירה העיקרית ללא שינוי מהוראות תכנית 5/105/03/24

*** גובה המבנה ימדד מפני המפלס הממוצע של המדרכה הציבורית הגובלת במגרש. המבנה בעל גג רעפים בשיפוע של 30% לפחות.

**** תכנית זו אינה מוסיפה היקפי בניה מעבר להיקפים שנקבעו בתכניות מאושרת קודמת מס' 5/105/03/24.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 40%.

(2) 12%.

(3) 222.84 מ"ר.

(4) מותרת דירת עזר+5 חדרים להשכרה.

(5) גובה המבנה ימדד מפני המפלס הממוצע של המדרכה הציבורית הגובלת במגרש. המבנה בעל גג רעפים בשיפוע של 30% לפחות..

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים למתן היתרי בניה															
	היתרי הבנייה יינתנו באישור הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו ולפי תכניות 5/105/03/24, 7/105/03/24, 10/105/03/24 לאחר אישורה ובתנאים הבאים:															
	6.1.1 לא תותר חריגה מגבול הבניה הקיים בשטח והמוצג בתשריט. שינוי קו בניין 5.80 מ' מטרתו הסדרת חריגות בנייה מקו בניין 7.00.															
	6.1.2 תנאי להיתר בניה יהיה תכנון הממ"ד/ מקלט בהתאם לדרישות פיקוד העורף ובאישורו.															
	6.1.3 מחסן יתוכנן בקו בניין אחורי 10.00 מ' באישור שכן. בהתאם להוראות תכנית 10/105/03/24, סה"כ שטח מחסן מותר 10.0 מ"ר לא כלול במניין השטחים. גובה פנימי עד 2.20 מ', גובה חיצוני עד 2.50 מ'.															
	6.1.4 תנאי למתן היתר בניה יהיה בהריסת המבנה המסומן להריסה בתשריט.															
	6.1.5 היתר לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.															
6.2	חניה															
	החניה תהיה בתחום המגרש ללא שינוי מ מהוראות תכנית 5/105/03/24 ובהתאם לתקן חניה ארצי התקף בעת מתן היתר הבניה.															
6.3	תשתיות															
	6.4.1 ביוב, ניקוז, אספקת מים ומתקני אשפה יתוכננו ויבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס הוועדה המקומית ובתיאום עם הרשויות המוסמכות.															
	6.4.2 יובטחו הסידורים להנחת קווי חשמל, מים וביוב, התקנת קווי טלפון ותאורה והסדרת הניקוז- הכל לשביעות רצון מהנדס הוועדה והרשויות המוסמכות.															
	6.4.3 לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי 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:															
	<table><tr><td>סוג קו החשמל</td><td>מרחק מתיל קיצוני</td><td>מרחק מציר הקו</td></tr><tr><td>קו חשמל מתח נמוך</td><td>3 מ'</td><td>3.5 מ'</td></tr><tr><td>קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו</td><td>5 מ'</td><td>6 מ'</td></tr><tr><td>קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)</td><td></td><td>20 מ'</td></tr><tr><td>קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו</td><td></td><td>35 מ'</td></tr></table>	סוג קו החשמל	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		35 מ'
סוג קו החשמל	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		35 מ'														
	6.4.4 אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל-מחוז דרום															
6.4	חלוקה ו/ או רישום															
	חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה.															

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לייר	לייר

7.2 מימוש התכנית

בתוך שנה ממועד אישור תכנית זו

8. חתימות

מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	מרים לימור שם ומספר תאגיד:		28.6.2015 חתימה:
מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	נחום לימור שם ומספר תאגיד:		28.6.2015 חתימה:
יזם	שם:	סוג:	תאריך:
	מרים לימור שם ומספר תאגיד:		28.6.2015 חתימה:
יזם	שם:	סוג:	תאריך:
	נחום לימור שם ומספר תאגיד:		28.6.2015 חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	מינהל מקרקעי ישראל שם ומספר תאגיד: מינהל מקרקעי ישראל 500101803	בבעלות מדינה	חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	מרים לימור שם ומספר תאגיד:	חוכר	28.6.2015 חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	נחום לימור שם ומספר תאגיד:	חוכר	28.6.2015 חתימה:
עורך התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	מירי אלינסקי סלוצקי שם ומספר תאגיד:	עורך ראשי	חתימה:

חתימה מירי אלינסקי-סלוצקי
א.ד.י. כלית
מ. 114889