

6008689

תכנית מס': 605-0224931 - שם התכנית: מגורים במגרש 176/1, רח' מנשה 2, שכ' דרום, באר שבע

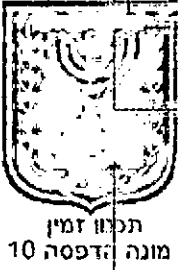
תכנית
אגף הרחב
03-02-2015
כתקובל

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 605-0224931

מגורים במגרש 176/1, רח' מנשה 2, שכ' דרום, באר שבע



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



ועדה מוקימית באר-שבע
אישור תכנית מס' 605-0224931
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
ביוזיבה 2015002 תאריך 19 02 15
ט.א.ע.ל
סגן מנהל
עיריית באר-שבע
המומחית על הכתוב

דברי הסבר לתכנית

תכנית מטפלת במגרש 176/1 המיועד למגורים אי (חד משפחתי עם קיר משותף), הנמצא ברח' משנה 2, שכל דרום, באר שבע. תכנית המוצעת מאפשרת שינוי בקווי בניין.



תוכן זמין
מונה הדפסה 10



תוכן זמין
מונה הדפסה 10



תוכן זמין
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מגורים במגרש 176/1, רח' מנשה 2, שכ' דרום, באר שבע



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

שם התכנית 1.1
ומספר התכנית

מספר התכנית 605-0224931

שטח התכנית 1.2

0.303 דונם

מהדורות 1.3

שלב מילוי תנאים למתן תוקף

סיווג התכנית 1.4

סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

לפי סעיף בחוק 62א (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 באר שבע

179295 קואורדינאטה X

571993 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

באר שבע - חלק מתחום הרשות

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	2	מנשה	באר שבע

שכ' דרום

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38276	מוסדר	חלק	20	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
38276	38034

1.5.7 מגושים / תאי שטח נותכניות קודמות שלא גרשונו החלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
6 / 116 / 03 / 5	20

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
29/07/1993	3588	4128	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5/03/116/6 ממשיכות לחול.	שינוי	6/116/03/5



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.7 מסמכי התכנית



מנהל תכנון ופיקוח
10 הדפסה

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				טטיאנה אושקוב				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		טטיאנה אושקוב			תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1:250	1	19/10/2014	טטיאנה אושקוב		20/10/2014		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



מנהל תכנון ופיקוח
10 הדפסה

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	איגור סדיקוב			באר שבע	מנשה (1)	2	057-7956404	057-7956404	
	ליזה סדיקוב			באר שבע	מנשה (2)	2	057-7956404	057-7956404	
	לריסה סדיקוב			באר שבע	מנשה (3)	2	057-7956404	057-7956404	

הערה למגיש התכנית:

- (1) כתובת: דירה 2.
- (2) כתובת: דירה 2.
- (3) כתובת: דירה 2.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			ר.מ.י	באר שבע	התקוה	4	08-6512294	08-6264250	
חוכר	איגור סדיקוב			באר שבע	מנשה (1)	2	057-7956404	057-7956404	
חוכר	ליזה סדיקוב			באר שבע	מנשה (2)	2	057-7956404	057-7956404	
חוכר	לריסה סדיקוב			באר שבע	מנשה (3)	2	057-7956404	057-7956404	

- (1) כתובת: דירה 2.
- (2) כתובת: דירה 2.
- (3) כתובת: דירה 2.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנסדאי אדריכלות	עורך ראשי	טטיאנה אושקוב	46882		באר שבע	הצבי (1)	83	050-5757618	073-7255846	tanya.uskov a2013@gmail com
מודד מוסמך	מודד	אנדריי ריבינסקי	1110	נגב מדידות	באר שבע	עגנון	36	054-5237655		negev_medid ol@walla.co

(1) כתובת: דירה 8.



תכנון זמין
מונה הדפסה



תכנון זמין
מונה הדפסה *

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.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

מונח	הגדרת מונח
מגורים א'	מגורים עם שטח בנייה עד 100%

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבינוי התשכ"ה - 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

שינוי בקווי בניין במגרש 176/1, אזור מגורים א', חד משפחתי עם קיר משותף, רח' מנשה 2, שכל דרום, באר שבע.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

הסדרת קו בניין בהתאם לבנייה קיימת ושינוי קו בניין עבור ממ"ד לפי סעיף 62א(א)(4).



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 0.303



סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים (יח"ד)	יח"ד	1		1		
מגורים (מ"ר)	מ"ר	197.6		197.6		

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר תנן זמין הדפסה 10
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 א'	176A



סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	מגורים א'	176A

3.2 טבלת שטחים

תנן זמין הדפסה 10

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	304	100
סה"כ	304	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	303.37	100
סה"כ	303.37	100



תנן זמין הדפסה 10

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	קווי בנין לבית חד משפחתי עם קיר משותף תותר: - שינוי בקו בניין צדדי בהתאם למצב קיים בשטח. - שינוי בקו בניין עבור ממ"ד. - נסיגה בקו בניין צדדי 0.00 עבור פתחי שירותים בלבד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע



תכנון זמין
תדפיסה

קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	צמיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	אחורי	צידדי- שמאלי	צידדי- ימני						מעל הקובעת	סה"כ שטחי בניה				
(2)	(2)	(2)	(2)	2	9	4	62	75	220.6	197.6	304	176A	מגורים	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

הערה ברמת הטבלה:

- לממיד תוגש בקשה להיתר בהתאם לחוק התגוננות האזרחית

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) מתוכם: 15 מ"ר עבור סככת רכב, 8 מ"ר עבור מחסן חוץ..

(2) לפי המסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה תדפיס

6. הוראות נוספות



משרד המכשיר
מונה תדפיסה 10



משרד המכשיר
מונה תדפיסה 10

6.1 תנאים למתן היתרי בניה	6.1															
<p>6.1.1 היתרי בניה יינתנו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה. 6.1.2 היתרי בניה ינתנו לאחר הריסתה בפועל של בניה המסומנת להריסה בתשריט. 6.1.3 היתר לתוספת בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות התקנות ישראליות ת"י 413. אנו עומד בקנה אחד עם הוראות התמ"א כאמור לעיל.</p>																
6.2 חניה	6.2															
6.2.1 החניה תהיה בתחומי המגרש ולפי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.																
6.3 תשתיות	6.3															
<p>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 :</p> <table border="1" data-bbox="446 1020 1228 1270"> <tr> <td>סוג קו חשמל</td> <td>מרחק מת"ל 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</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 (קיים או מוצע)</td> <td></td> <td>35 מ'</td> </tr> </table> <p>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.</p>	סוג קו חשמל	מרחק מת"ל קיצוני	מרחק מציר הקו	קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'	קו חשמל מתח גבוה 22	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'	
סוג קו חשמל	מרחק מת"ל קיצוני	מרחק מציר הקו														
קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'														
קו חשמל מתח גבוה 22	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'														
6.4 פיקוד העורף	6.4															
תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.																
6.5 הפקעות לצרכי ציבור	6.5															
מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור, כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור- יפעלו לפי הנחיות היעץ המשפטי לממשלה.																
6.6 היטל השבחה	6.6															
הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספות השלישית לחוק.																

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

תכנית זו תבוצע תוך 5 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

8. חתימות

מגיש התכנית	שם: איגור סדיקוב	סוג: תאריך: <i>Can</i>
	שם ומספר תאגיד:	חתימה: 29/01/15

מגיש התכנית	שם: ליוה סדיקוב	סוג: תאריך: <i>Can</i>
	שם ומספר תאגיד:	חתימה: 29/01/15

מגיש התכנית	שם: לריסה סדיקוב	סוג: תאריך: <i>Can</i>
	שם ומספר תאגיד:	חתימה: 29/01/15

בעל עניין בקרקע	שם: שם ומספר תאגיד: 500101761 ר.מ.י	סוג: בבעלות מדינה
	חתימה:	תאריך:

בעל עניין בקרקע	שם: איגור סדיקוב	סוג: חוכר
	שם ומספר תאגיד:	חתימה: <i>Can</i> 29/01/15

בעל עניין בקרקע	שם: ליוה סדיקוב	סוג: חוכר
	שם ומספר תאגיד:	חתימה: <i>Can</i> 29/01/15

בעל עניין בקרקע	שם: לריסה סדיקוב	סוג: חוכר
	שם ומספר תאגיד:	חתימה: <i>Can</i> 29/01/15

עורך התכנית	שם: טטיאנה אושקוב	סוג: עורך ראשי
	שם ומספר תאגיד:	חתימה: <i>Can</i> 29/01/15

חתימה: טטיאנה אושקוב
אדריכלות ועיצוב פנים
מ.ר. ה' 46882



דניאל רודמן
מרכז פכיר תכנון
מרחב עסקי דרום
רשות מקרקעי ישראל
3 2 15