

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 605-0274779

מגורים במגרש מס' 177 סמטת נחליאל 9/2, שכונה ד', באר שבע

דרום

מחוז

מרחב תכנון מקומי באר שבע

סוג תכנית
תכנית מתאר מקומית

אישורים

605-0274779

09.03.16 / 20165006

טל אל-על
סגן ומ"מ ראש העיר
עיריית באר שבע

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו כוללת את מגרש מס' 177 המיועד לאזור מגורים א' ונמצא בסמטת נחליאל 9/2, בשכונה ד', בבאר שבע. במגרש קיימים בתי מגורים עם קיר משותף בבינוי מסוג "רכבת". התכנית המוצעת באה לאפשר שינוי בקו בניין קדמי בקומת הקרקע ובהנחיות והגבלות בנייה.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית ומספר התכנית
מגורים במגרש מס' 177 סמטת נחליאל 9/2, שכונה ד', באר שבע

מספר התכנית 605-0274779

1.2 שטח התכנית 1.053 דונם

1.3 מהדורות שלב הגשה

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 5

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

קואורדינטה X 180411

קואורדינטה Y 574957

1.5.2 תיאור מקום רח' סמטת נחליאל 9/2, שכונה ד', באר שבע.

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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
באר שבע	נחליאל	9	2

שכונה שכונה ד'

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38073	מוסדר	חלק	140	213-215

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

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
7 /138 /03 /5	שינוי	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יותר הוראות תוכנית 7/138/03/5 ממשיכות לחול.	2760		05/11/1981
7 /138 /03 /5 ב	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7 /138 /03 /5 ממשיכות לחול.	3702		29/09/1989

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				סבטלנה כצנלסון				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250			סבטלנה כצנלסון			תשריט מצב מוצע גליון: 1	לא
בינוי חלקית	מחייב	1: 250		09/12/2014	סבטלנה כצנלסון		15/10/2015	מנחה ומחייב לגבי מיקום התוספת.	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		09/12/2014	סבטלנה כצנלסון		04/08/2015	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	מיכאל גולצמן			באר שבע	נחליאל	9	08-6486274	08-6486274	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מיכאל גולצמן			באר שבע	נחליאל	9	08-6486274	08-6486274	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים			מנהל מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה	4	08-6264219	08-6264221	

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 כצנלסון	76235024		באר שבע	גרינפלד	19	054-4530016	072-2578888	katsenelson.arch@gmail.com

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 עם זכויות בניה עד 100% שטח בניה (כולל)

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

הכשרת מצב קיים בבית מגורים בשכונה ד', בבאר שבע באמצעות שינוי בקו בניין קדמי ושינוי בינוי סטנדרטי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי קו בניין קדמי מ-4 מ' ל-2.5 מ' עבור קומת הקרקע בלבד, לפי סעיף 62א(א)(4).
- שינוי בינוי סטנדרטי לפי סעיף 62א(א)(5).

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	1.053
------------------	-------

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	160		160		

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 א'	177A, 177B, 177C, 177D
שביל	772 - 770

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	מגורים א'	177B
קו בנין עילי	מגורים א'	177B

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	611.51	58.07
שביל	441.64	41.94
סה"כ	1,053.15	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	611.51	58.06
שביל	441.64	41.93
סה"כ	1,053.16	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות
	1. חומר גמר- טיח או כל חומר עמיד או שילוב ביניהם. 2. הגג יהיה גג רעפים או גג בטון שטוח, ניקוז יהיה לכיוון המגרש.
ב	הוראות בינוי
	1. קו בניין קדמי 2.5 מ' בקומת הקרקע בלבד לתוספת המוצגת בנספח הבינוי בלבד. 2. גדר בנויה בין שכנים בגובה עד 1.60 מ' בחיפוי טיח. 3. מיקום של כל התוספות ראה נספח בינוי. 4. יתר הוראות הבינוי בהתאם לתכניות התקפות.
4.2	שביל
4.2.1	שימושים
	ע"פ הוראות התכנית התקפות.
4.2.2	הוראות
א	דרכים
	ע"פ הוראות התכנית התקפות.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)		בניין	תאי שטח	שימוש	יעוד				
					סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת	גודל מגרש מזערי	גודל מגרש כללי								
													עיקרי	שרות		
קדמי	אחורי	ציד-י- שמאלי	ציד-י-ימני	מעל הכניסה הקובעת												
(1)	(1)	(1)	(1)	2	7.5	1		168	8	160		611.51	1	177A	מגורים א'	מגורים א'
(2)	(1)	(1)	(1)	2	7.5	1	69	168	8	160	151.43	611.51	1	177B	מגורים א'	מגורים א'
(1)	(1)	(1)	(1)	2	7.5	1		168	8	160		611.51	1	177C	מגורים א'	מגורים א'
(1)	(1)	(1)	(1)	2	7.5	1		168	8	160		611.51	1	177D	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

הערה ברמת הטבלה:

תכנית זו אינה משנה את זכויות והוראות הבנייה בתא שטח 177A, 177C, 177D ויחולו בו הוראות התכניות התקפות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כמסומן בתשריט.

(2) קו בניין קדמי 4 מ' ו- 2.5 מ' בקומת הקרקע בלבד, לתוספת המוצגת בנספח הבינוי...

6. הוראות נוספות

6.1	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.

6.2	פיקוד העורף
	תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיוגון בתום המגרש.

6.3	תנאים למתן היתרי בניה
	א. היתר בניה יינתנו על ידי הועדה המקומית על פי תוכנית זו לאחר אישורה. ב. יש להתאים הבנייה להוראות התכניות התקפות, לרבות לעניין פתרונות אור ואוויר. ג. תנאי להיתר בניה הריסת חלק המחסן מעל 8מ"ר וחלק הגדר מעל גובה 1.6 מ' ד. תוספות הבניה מותנות בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.

6.4	תשתיות
	ביוב, ניקוז ואספקת מים, תקשורת וכד', יתוכננו ויבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס העיר באר-שבע. יחול איסור בניה מעל לקווי תשתיות וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י הבונה על חשבונו, בתיאום עם הרשויות המוסמכות.

6.5	היטל השבחה
	הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

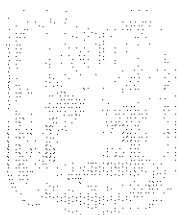
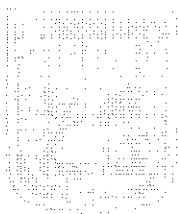
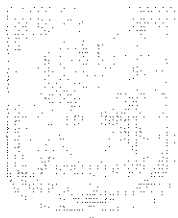
6.6	הפקעות לצרכי ציבור
	מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור על פי סעיף 188 (ב) לחוק הבניה, התשכ"ה 1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור- יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

7. ביצוע התכנית

7.1	שלבי ביצוע
-----	-------------------

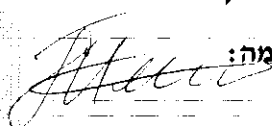
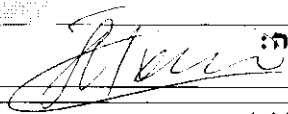
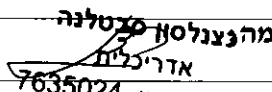
7.2	מימוש התכנית
-----	---------------------

התוכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישורה .



8. חתימות

מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	מיכאל גולצמן שם ומספר תאגיד:		
יזם	שם:	סוג:	תאריך:
	מיכאל גולצמן שם ומספר תאגיד:		
בעל עניין בקרע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל 1		
עורך התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	סבטלנה כצנלסון שם ומספר תאגיד:		

חתימה:  חתימה:  חתימה: 

אדריכלית
מספר רשיון 7635024