

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

605-0290973

הוראות התכנית

תכנית מס' 605-0290973

מגורים במגרש מס' 35, ברחוב מבצע דני 44, ב"ש

דרום

מחוז

מרחב תכנון מקומי באר שבע

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים

605-0290973

07.04.16 20165008

משרד
התכנון
והבניה
מחוז
המרכז

דברי הסבר לתכנית

התכנית מתייחסת למגרש מגורים ברחוב מבצע דני 44 שכונה ו' בבאר-שבע.

במגרש זה קיים מבנה מגורים בן קומה אחת על קומת עמודים. תכנית זו מבקשת לסגור את קומת העמודים (שהגובה שלה 2.60 מ' נטו ובה קיים מקלט) למטרת מגורים.

להגדיל את זכויות הבנייה ולשנות את קווי הבניין, כמסומן בתשריט.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית ומספר התכנית
מגורים במגרש מס' 35, ברחוב מבצע דני 44, ב"ש

מספר התכנית 605-0290973

1.2 שטח התכנית 0.440 דונם

1.3 מהדורות שלב הגשה

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 9, 62 א (א) 1 (1) (א) 1

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

קואורדינאטה X 179175

קואורדינאטה Y 574470

1.5.2 תיאור מקום מגרש בוילות מצדה, שכונה ו'.

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	מבצע דני	44	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38088	מוסדר	חלק	127	

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
20 /128 /03 /5	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית 20/128/03/5 למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.	3172		10/03/1985
22 /128 /03 /5	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית 22/128/03/5 למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.	3520		21/01/1988
3 /128 /03 /5	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית 3/128/03/5 למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.	2795		05/03/1982
155 /102 /02 /5	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית 155/102/02/5 למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.	6193	2244	26/01/2011
645 /ד	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית ד/645 (128/03/5) למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.	1582	705	27/11/1969

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				שלמה עמית				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250			שלמה עמית			תשריט מצב מוצע גליון: 1	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		20/08/2015	שלמה עמית		20/08/2015	תשריט 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	יוסף בקלו			באר שבע	מבצע דני	44	08-6433655	08-6433655	
	פרטי	שוריקה בקלו			באר שבע	מבצע דני	44	08-6433655	08-6433655	

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	יוסף בקלו			באר שבע	מבצע דני	44	08-6433655	08-6433655	
בעלים	שוריקה בקלו			באר שבע	מבצע דני	44	08-6433655	08-6433655	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	שלמה עמית	5246		באר שבע	מבצע חורב	42	08-6413073	08-6416733	amit.shlomo.ad@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	גולן אזוט	1331		באר שבע	מרכז הנגב	19	08-6499959	08-6497574	azutar@netvision.net.il

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

הגדלת זכויות בנייה ושינויים בקווי בניין במגרש מגורים ברחוב מבצע דני 44 בבאר-שבע.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת סה"כ זכויות בנייה מ- 207מ"ר ל- 309מ"ר לפי סעיף 62א (א) (1) (א) (1).
- שטח עיקרי מ- 176מ"ר (40% משטח המגרש) ל- 250מ"ר.
- קביעת שטחי שרות ל- 59מ"ר עבור:
 - מקלט קיים עפ"י היתר- 8מ"ר.
 - כניסה מקורה- 16מ"ר.
 - מרפסת זיזית- 12מ"ר.
 - חניה- 15מ"ר.
 - מחסן- 8מ"ר.
2. קביעת קווי בניין לפי סעיף 62א (א) (4).
3. קביעת תכסית מרבית של 41% לפי סעיף 62א (א) (9).

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		0.44
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*
שינוי (+/-)	למצב המאושר *	סה"כ מוצע בתוכנית
מפורט	מתארי	הערות
מגורים (יח"ד)	יח"ד	1
מגורים (מ"ר)	מ"ר	176
		+74
		250

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**

תאי שטח			יעוד
44			מגורים א'
תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט	
44	מגורים א'	מבנה להריסה	

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	440	100
סה"כ	440	100
מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	444.02	100
סה"כ	444.02	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות א. תותר סגירה חלקית של קומת העמודים (בגובה נטו 2.60 מ') לצורך מגורים, יש לשמור על קשר פנימי בין הקומות. ב. חנייה: תותר הקמת סככה לרכב בתחום המגרש בקו בניין קדמי וצידי אפס בשטח של עד 15 מ"ר. ג. יותר הקמת מחסן בשטח של 8.0 מ"ר נפרד מהבית בקו בניין אחורי 1.10 מ' וצידי 0.0 מ'. או מחסן בנוי כחלק מהבית בתוך קווי הבניין. ד. גגות: יותר גגות שטוחים או גגות משופעים. ה. מיקום המרפסת ע"פ המסומן בתשריט, ללא תמיכת עמודים. לא תותר סגירת מרפסת. ו. בקשות להיתרי בנייה מתוקף תכנית זו תכלולנה התייחסות להיבטים של בנייה ירוקה כגון: שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד מעטפת, תאורה טבעית, אוורור וכד'). מחזור פסולת, שימור וחסכון משאבי מים וקרקע וכד', עפ"י ההנחיות התקפות לאותה עת.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכנית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)				
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות									
מגורים א'	44	440	250	51 (1)		8 (2)	309	41	1	7.5	2	(3)	(3)	(3)	(3)

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) עבור : כניסה מקורה- 16מ"ר, מרפסת זיזית. 12מ"ר, חניה- 15מ"ר, מחסן- 8מ"ר.

(2) עבור מקלט קיים.

(3) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים למתן היתרי בניה
	6.1.1 היתרי בנייה יינתנו עפ"י תכנית זו לאחר אישורה. 6.1.2 היתר בנייה מותנה בפינוי פסולת בניין לאתר מוכרז ע"י המשרד להגנת הסביבה. בקשה להיתר תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבנייה ואישור על פינוי הפסולת. לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין. 6.1.3 היתר לתוספות הבנייה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413. 6.1.4 תנאים למתן היתר בניה יהיה בהצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושא איכות הסביבה ובנייה ירוקה ואישורם על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו, בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה עת.
6.2	חניה
	החנייה תהיה בתחום המגרש ועפ"י תקן חנייה התקף בעת מתן היתר הבנייה.
6.3	חשמל
	לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי משוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה. קו חשמל מתח נמוך - מרחק מתיל חישובי 3 מ', מרחק מציר הקו 3.5 מ'. קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו - מרחק מתיל חישובי 5 מ', מרחק מציר הקו 6 מ'. קו חשמל מתח עליון 161 מ"ו (קיים או מוצע) - מרחק מציר הקו 20 מ'. קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע) - מרחק מציר הקו 35 מ'. אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ' 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל.
6.4	תשתיות
	יחול איסור בנייה מעל קווי תשתית וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י הבונה ועל חשבונו, בתיאום עם הרשויות המוסמכות
6.5	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	ביוב, ניקוז ואספקת מים יתוכננו ויבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס העיר באר-שבע.
6.6	היטל השבחה
	הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
6.7	פיקוד העורף
	תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.
6.8	הפקעות לצרכי ציבור
	מקרקעין המיועדים לצורכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965, יופקעו על ידי הועדה 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 התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - שנה אחת מיום אישורה.

8. חתימות

מגיש התכנית	שם: יוסף בקלו שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: חתימה:
מגיש התכנית	שם: שוריקה בקלו שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרע	שם: יוסף בקלו שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרע	שם: שוריקה בקלו שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:
עורך התכנית	שם: שלמה עמית שם ומספר תאגיד:	סוג: עורך ראשי	תאריך: חתימה: