

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 605-0177352

מגורים במגרש מס' 527 רח' רמלה 13 שכונת נאות לון, באר שבע

מחוז	דרום
סוג תכנית	מרחב תכנון מקומי באר שבע
	תכנית מפורטת

אישורים

605-0177352
 25.11.15 20155013
 טכניקת-על
 סגן ומנהל אגף העיר
 עיריית באר-שבע

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו כוללת תא שטח מס' 527 המיועד לאזור מגורים אי' ונמצא ברח' רמלה 13, שכונת נאות לון, ב"ש. במגרש קיים בית פרטי חד-משפחתי בן קומה אחת מעל לכניסה הקובעת + עליית גג וקומת עמודים מתחת לכניסה הקובעת. התכנית המוצעת מאפשרת שינויים הבאים:

- הגדלת שטח הבניה העיקרי.
- סגירת קומת העמודים לטובת שטח עיקרי מתחת לכניסה הקובעת.
- הפיכת קומת עמודים מתחת לכניסה הקובעת לקומת מגורים תוך הנמכת הרצפה עד גובה התקני ותוספת שטחים עיקריים.
- שימוש בעליית הגג לצורכי אחסון תוך הוספת שטחי שרות.
- הסדרת קווי בניין בהתאם לבניה הקיימת.
- הסדרת קווי בניין לבריכת קיימת בחזית המגרש.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	מגורים במגרש מס' 527 רח' רמלה 13 שכונת נאות לון, באר שבע
		מספר התכנית	605-0177352
1.2	שטח התכנית		588 דונם
1.3	מהדורות	שלב	מילוי תנאים למתן תוקף
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
		לפי סעיף בחוק	א62 (א) סעיף קטן 4, א62 (א) סעיף קטן 9, א62 (א) (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

177677 קואורדינאטה X

572400 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום | רח' רמלה 13 שכונת נאות לון, 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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	13	רמלה	באר שבע

שכונה נאות לון

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38319	מוסדר	חלק	40	100

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
47 / 115 / 03 / 5	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתוכנית 47/115/03/5 ממשיכות לחול	3861	1998	28/03/1991

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל
הוראות התכנית	מחייב				יעקב פישר				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250			יעקב פישר			תשריט מצב מוצע גליון: 1	לא
בינוי	מנחה	1:250	1	16/02/2015	יעקב פישר		16/02/2015		לא
מצב מאושר	רקע	1:250		16/02/2015	יעקב פישר		16/02/2015		לא



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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	יהודה בוקבזה			באר שבע	רמלה (1)	13	08-6440640	08-6322325	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רח' רמלה 13 באר שבע.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים			רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה	4	08-6264219	08-6264221	
חוכר	יהודה בוקבזה			באר שבע	רמלה	13	08-6440640	08-6322325	

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	יעקב פישר	88481	פישר אלחנני אדריכלים בע"מ	עומר	עומרים	9	08-6210000	08-6322325	office@fe-arc.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	יבגני ברודסקי	1230	י. ברודסקי מדידות ורישום מקרקע	באר שבע	מסקין אהרון	78	077-3010523	077-3202586	1230bev@sur



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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

שינוי לתכנית מס' 47/115/03/5 במגרש מס' 527 חד-משפחתי בודד באזור מגורים א' (בנה בתך).

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- הגדלת זכויות הבנייה ל- 371.5 מ"ר לפי סעיף 62א (א) (1) (א) (1) כמפורט:
- שטח עיקרי: 260 מ"ר.
- שטח שרות: 111.5 מ"ר - חניה 24 מ"ר, מחסן 8 מ"ר, עלית גג 65 מ"ר, ממ"ד 12 מ"ר וגגון 2.5 מ"ר.
- הגדלת תכסית קרקע מרבית לפי סעיף 62א (א) 9.
- שינויים בקווי הבניין לפי סעיף 62א (א) 4.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 588

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר *	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	1			1	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	260		+56	204	מ"ר	מגורים (מ"ר)

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
דרך משולבת	1000
מגורים א'	527

סימון בתשריט להריסה	יעוד	תאי שטח כפופים
	מגורים א'	527

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'	510	86.88
דרך משולבת	77	13.12
סה"כ	587	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך משולבת	76.79	13.07
מגורים א'	510.91	86.93
סה"כ	587.7	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>לבית קיים חד-משפחתי תותר:</p> <p>1. שימוש בעליית הגג לצורכי אחסון. גובה פנים של עליית הגג יהיה עד 2.10 מ'. השטח ייכלל בשטחי שרות.</p> <p>2. סגירת קומת עמודים מפולשת והפיכתה לקומת מגורים תוך הנמכת הרצפה עד הגובה התקני 2.50 מ'. השטח ייכלל בשטחים עיקריים.</p> <p>3. הקמת מחסן בשטח עד 8 מ"ר על גבול המגרש האחורי בקווי בנין אפס. המחסן ינוקז לכיוון המגרש.</p> <p>4. תותר הקמת בריכת שחיה בחזית המגרש בקו בנין 1 מ'.</p> <p>5. בניית סככה מעל החניה ללא קירות. מיקום סככת רכב יהיה בחזית אחורית של המגרש, בקווי בנין 0.0 מ'. שיפוע הקירווי וניקוזו יהיו לכיוון המגרש. אפשר בניית שער כניסה לחנייה. השער לא ייפתח לכיוון המדרכה.</p> <p>מיקומן של כל התוספת ראה נספח בינוי.</p>
ב	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>חומר גמר - טיח או כל חומר עמיד (חיפוי אבן וכו'.....) או שילוב ביניהם בהתאם לעיצוב הקיים. הגג יהיה גג רעפים או גג שטוח או שילוב ביניהם וניקוזו יהיה לכיוון המגרש. מתקנים הנדסיים יוסתרו.</p>
4.2	דרך משולבת
4.2.1	שימושים
	דרך ציבורית
4.2.2	הוראות
א	<p>זרכים</p> <p>רוחב ותוואי הדרך כמסומן בתשריט</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות			מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעד	
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
							אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	שדות	עיקרי
(4)	(4)	(4)	(4)	1	55	73	371.5	(3) 12	(2) 90	(1) 99.5	170	511	527	מגורים אי

תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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) בשטח יכללו: סככת חניה 24 מ"ר, מחסן 8 מ"ר, עלית גג 65 מ"ר וגגון 2.5 מ"ר.
- (2) בשטח יכלל קומת עמודים 90 מ"ר.
- (3) בשטח יכלל ממ"ד 12 מ"ר.
- (4) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>1. היתרי בניה יינתנו על ידי הועדה המקומית על פי תכנית זו לאחר אישורה. 2. היתרי בנייה יינתנו לאחר הריסת המבנים המסומנים להריסה במצב המוצע. 3. היתר לתוספת בנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p>
6.2	חלוקה ו/ או רישום
	חלוקת מגרשים תעשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.
6.3	פיקוד העורף
	תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.
6.4	הפקעות לצרכי ציבור
	<p>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, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור - יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.</p>
6.5	חשמל
	<p>לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו לקוי חשמל עיליים. בקרת 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:</p> <ul style="list-style-type: none"> - קו חשמל מתח נמוך, מרחק מתיל חיצוני 3 מ', מרחק מציר הקו 3.5 מ' - קו חשמל מתח גובה 22 ק"ו, 5 מ', מרחק מציר הקו 6 מ' - קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע), מרחק מציר הקו 20 מ' - קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע), מרחק מציר הקו 35 מ' <p>אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל.</p>
6.6	תשתיות
	<p>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, בתיאום עם הרשויות המוסמכות.</p>
6.7	חניה
	החניה תהיה בתחום המגרש על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

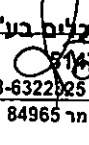
7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התכנית - מידי לאחר אישור התוכנית

0

8. חתימות

	שם: יהודה בוקבזה	סוג: 	תאריך:	מגיש התכנית
	שם ומספר תאגיד:	בעלים	חתימה:	
	שם: יהודה בוקבזה	סוג: חוכר	תאריך:	בעל עניין בקרקע
	שם ומספר תאגיד: רשות מקרקעי ישראל 500101761	חתימה:		
	שם: יעקב פישר	סוג: עורך ראשי	תאריך:	עורך התכנית
	שם ומספר תאגיד: פישר אלחנני אדריכלים בע"מ	חתימה:		

פישר אלחנני אדריכלים בע"מ
 חתימה: 
 טל: 08-6210000 פקס: 08-6322025
 כתובת: עומרים 9, עומר 84965