

605-0267237

תכנית מס' 605-0267237 - שם התכנית: מגרש מגורים מס' 650, רח' נחום שריג, שכ' רמות, באר שבע

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 605-0267237

מגרש מגורים מס' 650, רח' נחום שריג, שכ' רמות, באר שבע

מחוז	דרום
מרחב תכנון מקומי	באר שבע
סוג תכנית	תכנית מפורטת

אישורים

605-0267237

09 09 15 / 20155010

טל אילן
סגן ומ"מ ראש העיר
עיריית באר שבע

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו כוללת מגרש מגורים מס' 650 ונמצא ברח' נחום שריג, שכי רמות, באר שבע. התכנית משנה קו בניין צדדי (דרום מזרחי) מ- 8 מ' ל- 5 מ'. התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62א (א) (4) לחוק התכנון והבניה.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	מגרש מגורים מס' 650, רח' נחום שריג, שכ' רמות, באר שבע
		מספר התכנית	605-0267237
1.2	שטח התכנית		3.817 דונם
1.3	מהדורות	שלב	מילוי תנאים להפקדה
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
		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

181487 קואורדינאטה X

576743 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שטח התכנית נמצא ברח' נחום שריג, שכי רמות, 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	שריג נחום		

שכונה רמות

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38370	מוסדר	חלק	9	26-27

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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
19/12/2002	833	5139	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5 / 02 / 131 / 102. הוראות תכנית 5 / 02 / 131 / 102 תחולנה על תכנית זו.	שינוי	131 / 102 / 02 / 5



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				נטליה ליפובצקי				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1000			נטליה ליפובצקי			תשריט מצב מוצע גליון: 1	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		26/11/2014	נטליה ליפובצקי		04/02/2015	תכנית 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
	אחר			פרץ לוזון בניין ופיתוח בע"מ	תל אביב- יפו	הברזל	32	03-6033313	03-6033346	

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר			פרץ לוזון בניין ופיתוח בע"מ	תל אביב- יפו	הברזל	32	03-6033313	03-6033346	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	נטליה ליפובצקי	104717		באר שבע	שד רגר יצחק	28	08-9573394	08-9573397	n_liparch@01 2.net.il
	מודד	לאוניד צ'רניאק	826	מ.ג.ה מדידות גיאולוגיה והנדסה	באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-6286074		ns_mega@be zeqint.net

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 קו בניין צדדי (דרום מזרחי) במגרש מגורים מס' 650 הנמצא ברח' נחום שריג, שכ' רמות, באר שבע.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי קו בניין צדדי - דרום מזרחי מ- 8 מ' ל- 5 מ' לפי סעיף 62א (א) (4) לחוק התכנון והבניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		3.817	
סוג נתון כמותי	ערך	סה"כ מוצע בתוכנית	
		מפורט	מתארי
מגורים (יח"ד)	יח"ד	32	
מגורים (מ"ר)	מ"ר	3,360	
מסחר (מ"ר)	מ"ר	510	

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 מאושרת	100
דרך משולבת	200
מגורים ב'	650

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כמופים
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מאושרת	100
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך משולבת	200
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ב'	650
חזית מסחרית	דרך משולבת	200
חזית מסחרית	מגורים ב'	650

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים ג'	2,844	74.53
דרך מאושרת	740	19.39
דרך משולבת	232	6.08
סה"כ	3,816	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	740.03	19.39
דרך משולבת	232.53	6.09
מגורים ב'	2,844.08	74.52
סה"כ	3,816.64	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	התכליות והשימושים יהיו בהתאם לתכנית מפורטת מס' 131/102/02/5.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	1. כל ההוראות בהתאם לתכנית מפורטת מס' 131/102/02/5.
	2. קווי בניין יהיו כפי שמסומן בתשריט.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	כל התכליות והשימושים בהתאם לתכנית מפורטת מס' 131/102/02/5.
4.2.2	הוראות
א	דרכים
	כל ההוראות בהתאם לתכנית מפורטת מס' 131/102/02/5.
4.3	דרך משולבת
4.3.1	שימושים
	כל התכליות והשימושים בהתאם לתכנית מפורטת מס' 131/102/02/5.
4.3.2	הוראות
א	דרכים
	כל ההוראות בהתאם לתכנית מפורטת מס' 131/102/02/5.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסיט (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				
				שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
(2)	(2)	(2)	(2)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	2844	650	מגורים בי

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) ללא שינוי - בהתאם לתוכנית מס' 131/102/02/5.

(2) קווי בניין כמסומן בתשריט למעט חניה תת קרקעית ו/או מקורה בקו בניין 0.

6. הוראות נוספות	
6.1	תנאים למתן היתרי בניה
	היתרי בניה יינתנו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה בהתאם לתוכנית מס' 131/102/02/5.
6.2	היטל השבחה
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
6.3	חניה
	תחניה תתוכנן בתחום המגרש עפ"י תקן התקף בעת מתן היתרי בניה.
6.4	תשתיות
	<p>א. שרותים הנדסיים</p> <p>ביוב, ניקוז, אספקת מים, תקשורת וכד' 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.</p> <p>ב. חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים מטה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. קו חשמל מתח נמוך - מרחק מתיל קיצוני 3 מ', מרחק מציר הקו 3.5 מ'. 2. קו חשמל מתח גבוה (22 ק"ו) - מרחק מתיל קיצוני 5 מ', מרחק מציר הקו 6. 3. קו חשמל מתח עליון (161 ק"ו) (קיים או מוצע) - מרחק מציר הקו 20 מ'. 4. קו חשמל מתח עליון (400 ק"ו) (קיים או מוצע) - מרחק מציר הקו 35 מ'. <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>
6.5	פיקוד העורף
	תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.
6.6	חלוקה ו/ או רישום
	חלוקת המגרשים תעשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.
6.7	הפקעות לצרכי ציבור
	מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965, יופקעו על ידי הוועדה 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
------------	-------------------

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לא רלוונטי	לא רלוונטי

7.2 מימוש התכנית

תכנית זו תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה.



משרד התכנון והבנייה
מחלקת תכנון



משרד התכנון והבנייה
מחלקת תכנון



משרד התכנון והבנייה
מחלקת תכנון

8. חתימות

תאריך: 22.11.15 חתימה:	סוג: אחר	שם: שם ומספר תאגיד: פרץ לוזון בניין ופיתוח בע"מ 511337040	מגיש התכנית
	תאריך: 22.11.15 חתימה:	סוג: חוכר	שם ומספר תאגיד: פרץ לוזון בניין ופיתוח בע"מ 511337040
תאריך: 22.11.15 חתימה:	סוג: עורך ראשי	שם: נטליה ליפובצקי	עורך התכנית
	תאריך: 22.11.15 חתימה:	סוג: שם ומספר תאגיד:	שם ומספר תאגיד:

22.11.15
 תאריך: 22.11.15
 חתימה: פרץ לוזון בניין ופיתוח בע"מ

22.11.15
 תאריך: 22.11.15
 חתימה: פרץ לוזון בניין ופיתוח בע"מ

22.11.15
 תאריך: 22.11.15
 חתימה: ליפובצקי נטליה
 אג'יכלית
 מ.ר. רשיון 104717

[Handwritten signature]

