

605-0192930

תכנית מס': 605-0192930 - שם התכנית: מגורים במגרש מס' 18 ברח' אפרסמון, שכל נווה נוי ב"ש

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 605-0192930

מגורים במגרש מס' 18 ברח' אפרסמון, שכל נווה נוי ב"ש

מחוז	דרום
מרחב תכנון מקומי	באר שבע
סוג תכנית	תכנית מפורטת

אישורים

605-0192930

20165001  
 04.01/16  
 סגן ומי"מ אש-על  
 עיריית באר-שבע

## דברי הסבר לתכנית

התכנית קובעת קווי בניין עבור מדרגות חיצוניות ומסדירה קווי בניין לבית קיים חד משפחתי (בנה ביתך).

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	מגורים במגרש מס' 18 ברח' אפרסמון, שכל נווה נוי ב"ש
		מספר התכנית	605-0192930
1.2	שטח התכנית		1.4523 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
		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

179450 קואורדינאטה X

571080 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שכונת נווה נוי רח' אפרסמון 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
	15	אפרסמון	באר שבע

שכונה נווה נוי

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38485	לא מוסדר	חלק		1

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

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
18	26 / 134 / 03 / 5

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
26 /134 /03 /5	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5 /03 /134 /26 ממשיכות לחול.	5194	2784	16/06/2003
213 /במ /5	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5 /במ /213. הוראות תכנית 5 /במ /213 תחולנה על תכנית זו.	4474	1147	05/01/1997

**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				אריקה לאוב				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250			אריקה לאוב			תשריט מצב מוצע גליון: 1	לא
מצב מאושר	מנחה	1: 250		02/03/2015	אריקה לאוב	וועדה מקומית	02/03/2015	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	אסף כהן			באר שבע	(1)		052-3588885	08-6269404	rachel@mot sesim.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: אפרסמון 15 באר שבע.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אסף כהן			באר שבע	(1)		052-3588885	08-6269404	rachel@motsesim.co .il

(1) כתובת: אפרסמון 15 באר שבע.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			מנהל מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה	4	08-6264219	08-6264221	
חוכר	אסף כהן			באר שבע	(1)		052-3588885	08-6269404	rachel@motsesim.c o.il
חוכר	חגית כהן			באר שבע	(1)		052-4316688	08-6269404	rachel@motsesim.c o.il

(1) כתובת: אפרסמון 15 באר שבע.

**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	אריקה לאוב	25275	אריקה לאוב אדריכלים בע"מ	באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-6209393	08-6209397	erica.locub@ gmail.com
מודד	מודד	משה שטרית	455		באר שבע	שד רגר יצחק	153	08-6492994	08-6496677	strmm@12.ne t.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**

שינויים בקווי בניין בתא שטח 18.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

קביעת קווי בניין עבור מדרגות חיצוניות והסדרת קווי בניין לבית קיים לפי סעיף 62 א (א) 4.

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		1.452	
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר*
מגורים (יח"ד)	יח"ד	1	סה"כ מוצע בתוכנית מפורט מתארי
מגורים (מ"ר)	מ"ר	420	1 420

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	101
מגורים	18

  

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כמופים
להריסה	מגורים	18

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מוצעת	224.05	15.43
דרך משולבת	212.02	14.60
מגורים א'	1,016.22	69.97
<b>סה"כ</b>	<b>1,452.29</b>	<b>100</b>

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	224.05	15.43
דרך משולבת	212.02	14.60
מגורים	1,016.22	69.97
<b>סה"כ</b>	<b>1,452.29</b>	<b>100</b>

<b>4. יעודי קרקע ושימושים</b>	
<b>4.1</b>	<b>מגורים</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	שטח לבניית בית מגורים עם בריכת שחייה, חנייה מקורה ומחסן.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות בניוי</b>
	א. ניתן לבנות מדרגות חיצוניות לקומה א' בתנאי שהן בנוסף על מדרגות פנימיות הקיימות בתוך המבנה. ב. קווי בניין יהיו כמסומן בתשריט.
<b>4.2</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	לפי התכניות התקפות 26/134/03/5 ו- 5/במ/213.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>דרכים</b>
	לפי התכניות התקפות 26/134/03/5 ו- 5/במ/213.
<b>4.3</b>	<b>דרך משולבת</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	לפי התכניות התקפות 26/134/03/5 ו- 5/במ/213.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>דרכים</b>
	לפי התכניות התקפות 26/134/03/5 ו- 5/במ/213.

**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע**

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות 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	צידי- ימני	צידי- שמאלי							סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת					
(1)	(1)	(1)	(1)	2	9	1	1	30	47.5	480	60	420	1016	18	מגורים	מגורים

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 רייה - חצר מוצע:

(1) עפ"י תשריט.

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 תנאים למתן היתרי בניה

אישורה של תכנית זו.

### 6.2 עיצוב אדריכלי

חומרי גמר למדרגות יהיו ממין הבניין הקיים.

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הוצאת היתר בנייה.	אישור תכנית זו.

### 7.2 מימוש התכנית

מיידי

**8. חתימות**

מגיש התכנית	שם: אסף כהן	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
יזם	שם: אסף כהן	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג: בבעלות מדינה	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל 500100797		חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: אסף כהן	סוג: חוכר	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: חגית כהן	סוג: חוכר	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
עורך התכנית	שם: אריקה לאוב	סוג: עורך ראשי	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: אריקה לאוב אדריכלים בע"מ 512405994		חתימה:

8/12/15  
אריקה לאוב  
אדריכלית  
מ.ר. 5275