

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 605-0198846

מגורים במגרש מס' 525, ברח' רמלה 17, נאות לון, ב"ש.

דרום

מחוז

מרחב תכנון מקומי באר שבע

תכנית מפורטת

סוג תכנית

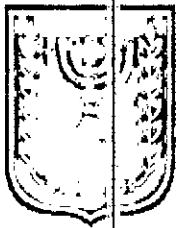
אישורים



ועדה מקומית באר-שבע
 אישור תכנית מס' 605-0198846
 תשרי תשפ"ה
 09 03 16 20165006
 טל אל-על
 סגן ומ"מ ראש העיר
 עיריית באר-שבע

דברי הסבר לתכנית

מדובר על בית מגורים במגרש 525, ברח' רמלה 17 בשכונת נאות לון, באר שבע. התכנית מאפשרת הרחבת הבית על ידי הגדלת זכויות הבנייה.



תמונת זמין
מונה תדפיסה 11



תמונת זמין
מונה תדפיסה 11



תמונת זמין
מונה תדפיסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



מגורים במגרש מס' 525, ברח' רמלה 17, נאות לון, ב"ש.

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

שם התכנית: 605-0198846 מספר התכנית

1.2 שטח התכנית: 0.587 דונם

1.3 מהדורות: הגשה שלב

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



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

177718 קואורדינאטה X

572383 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

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
	17	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	44	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

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	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו 47/115/03/5 וכל יתר הוראות התכנית 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 בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				מנסור אלסאנע				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250			מנסור אלסאנע			תשריט מצב מוצע גליון: 1	לא
מצב מאושר	רקע	1:250		20/03/2014	מנסור אלסאנע		20/03/2014	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	מלכה רובין			באר שבע	רמלה	17	052-3620740	08-6492030	
	פרטי	ניסים רובין			באר שבע	רמלה	17	052-3620740	08-6492030	

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			ר.מ.י	באר שבע	(1)		08-6264333	08-6264250	
חוכר	מלכה רובין			באר שבע	רמלה	17	052-3620740	08-6492030	
חוכר	ניסים רובין			באר שבע	רמלה	17	052-3620740	08-6492030	

(1) כתובת: רח' התקווה 4 קריית הממשלה ת.ד. 233, בייש..

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	מנסור אלסאנע		אורבניסקא בע"מ	באר שבע	שד רגר יצחק	146	08-6488957		mansorsana@gmail.com

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 עבור בית מגורים במגרש 525, ברח' רמלה 17 בשכונת נאות לון, באר שבע.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

הגדלת סה"כ השטח המותר לבנייה

מ- 344 מ"ר ל- 420 מ"ר לפי סעיף 62א (א) 1 (א)1(1)

ע"י הגדלת שטח עיקרי מ 204 מ"ר ל 280 מ"ר

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		0.587				
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	280		+76	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	2009
מגורים א'	525

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך משולבת	77.14	13.14
מגורים א'	509.89	86.86
סה"כ	587.03	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך משולבת	77.14	13.14
מגורים א'	509.89	86.86
סה"כ	587.02	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	<p>1. תותר תוספת בנייה קומת א'.</p> <p>2. מותר בניית מחסן בגודל 8 מ"ר, בקווי בניין 0 צדדי ואחורי ולא יותרו פתחים לכיוון השכן. גובה המירבי 2.20 מ' וניקוז הגג יהיה לתוך שטחי המגרש.</p> <p>3. מותר בניית סככת רכב בשטח 15 מ"ר בקו בניין קדמי 3 מ', או 0 מ'. גובה המירבי 2.20 מ' וניקוז הגג יהיה לתוך שטחי המגרש.</p>
ב	גגות
	<p>1. גובה מקסימלי מותר 10 מ'.</p> <p>2. גגות התוספת יהיה גג רעפים.</p>
ג	עיצוב אדריכלי
	התוספות ייבנו מחומרים קשיחים, חומרי הגמר יהיו בהתאם לרוח העיצובית של כלל הבית.
4.2	דרך משולבת
4.2.1	שימושים
	דרך ציבורית.
4.2.2	הוראות
א	דרכים
	שילוב בחפיפה של תנועת כלי רכב, הולכי רגל, חניות, ביצוע עבודות תשתית, תאורה, גינון וריהוט רחוב.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'



חניה- כלול בסך השטחים (%)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צדדי- שמאלי	צדדי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
											מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי					
(1) 15	5	5	3	3	1	2	10	30	55	420	107	33	280	510	525	מגורים א'	מגורים א'



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

יעוד	שימוש	תאי שטח	מקלט. מרחב מוגן (מ"ר)	אחסנה (מ"ר)
מגורים א'	מגורים א'	525	(2) 10	(2) 8

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:

8* מ"ר מחסן

10* מ"ר ממ"ד

15* מ"ר סככת רכב

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) הערך מתיחס למ"ר, הערה: כלול בסך השטחים..

(2) כלול בסך השטחים..

6. הוראות נוספות															
6.1	תנאים למתן היתרי בניה														
	היתרי הבנייה ינתנו לפי תכנית זו ולפי הוראות תכנית 47/115/03/5														
6.2	חניה														
	החניה תהיה בתחומי המגרש ובהתאם לתקן חניה של עיריית באר שבע התקף בעת אישור תכנית זו.														
6.3	היטל השבחה														
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התספת השלישית בחוק.														
6.4	תשתיות														
	<p>שרותים הנדסיים</p> <p>ביוב, ניקוז, אספקת מים, תקשורת וכ"ד יתוכננו ויבוצעו בהתאם לדרישות מהנד העיר באר שבע. יחול אישור בניה מעל לקווי תשתית, וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י הבונה ועל חשבונו, בתאום עם הרשויות המוסמכות.</p> <p>חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.</p> <table style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tr> <td>מציר הקו</td> <td>מהתיל הקיצוני</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח נמוך</td> <td>3.00 מ' 3.5 מ'</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח גבוה עד 22 ק"ו:</td> <td>5.00 מ' 6.00 מ'</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו:</td> <td></td> </tr> <tr> <td>(קיים או מוצע) -</td> <td>20.00 מ'</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו</td> <td></td> </tr> <tr> <td>(קיים או מוצע) -</td> <td>35.00 מ'</td> </tr> </table> <p>אין לבנות בנינים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת : קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל ? מחוז דרום.</p>	מציר הקו	מהתיל הקיצוני	קו חשמל מתח נמוך	3.00 מ' 3.5 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 22 ק"ו:	5.00 מ' 6.00 מ'	קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו:		(קיים או מוצע) -	20.00 מ'	קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו		(קיים או מוצע) -	35.00 מ'
מציר הקו	מהתיל הקיצוני														
קו חשמל מתח נמוך	3.00 מ' 3.5 מ'														
קו חשמל מתח גבוה עד 22 ק"ו:	5.00 מ' 6.00 מ'														
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו:															
(קיים או מוצע) -	20.00 מ'														
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו															
(קיים או מוצע) -	35.00 מ'														
6.5	הפקעות לצרכי ציבור														
	מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה ! 1965, יופקעו ע"י הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור ? יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.														
6.6	פיקוד העורף														
	תנאי למתן היתר בנייה יהיה- אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.														
7. ביצוע התכנית															

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

3 שנים לאחר אישור התכנית

8. חתימות

מגיש התכנית	שם: מלכה רובין	סוג:	תאריך: 
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
מגיש התכנית	שם: ניסים רובין	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה: 
בעל עניין בקרקע	שם: שם ומספר תאגיד: ר.מ.י 50010761	סוג: בבעלות מדינה	תאריך:
			חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: מלכה רובין	סוג: חוכר	תאריך: 
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: ניסים רובין	סוג: חוכר	תאריך: 
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
עורך התכנית	שם: מנסור אלסאנע	סוג: עורך ראשי	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: אורבניסקא בע"מ		חתימה: מנסור אלסאנע מ.ר. 12275 