

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 605-0220376

מגורים ברח' עבדת 12, נאות לון, באר שבע

מחוז דרום
מרחב תכנון מקומי באר שבע
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

605-0220376

14.12.15
כל-אל-על
מס' 20165019
נירוע

דברי הסבר לתכנית

התכנית מטפלת במגרש 440A ברח' עבדת 12, שכי נאות לון, באר שבע.
על המגרש ממוקם מבנה חד משפחתי, עם קיר משותף, בן שתי קומות+מרתף.

התכנית המוצעת תאפשר הגדלה של המבנה בקומת מרתף וקומת קרקע.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית מגורים ברח' עבדת 12, נאות לון, באר שבע

מספר התכנית 605-0220376

1.2 שטח התכנית 0.527 דונם

1.3 מהדורות שלב הגשה

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 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 9, 62 א (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

177800 קואורדינאטה X

572780 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שטח התכנית נמצאת ברח' עבדת 12, שכי 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
	12	עבדת	באר שבע

שכונה נאות לון

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38320	מוסדר	חלק	28	96

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

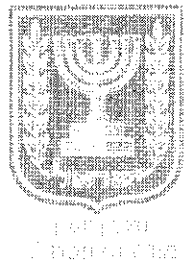
1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
47 /115 /03 /5	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5 /03 /115 /47 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				ויקטור רבינוביץ'				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250			ויקטור רבינוביץ'			תשריט מצב מוצע גליון 1:	לא
מצב מאושר	רקע	1:250		20/12/2015	ויקטור רבינוביץ'		20/12/2015	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	ויקטור רבינוביץ'			באר שבע	עבדת	12	08-6433048		victorr.arc@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	ויקטור רבינוביץ'			באר שבע	עבדת	12	08-6433048		victorr.arc@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

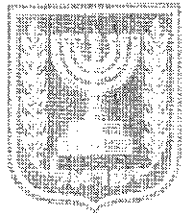
סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה	4	08-6264333	08-6264250	
חוכר	ויקטור רבינוביץ'			באר שבע	עבדת	12	08-6433048		victorr.arc@gmail.com

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	ויקטור רבינוביץ'	26019		באר שבע	עבדת	12	08-6433048		victorr.arc@gmail.com
	מודד	יבגני ברודסקי	1230	י. ברודסקי מדידות ורישום מקרקע	באר שבע	ביאליק	149	08-6999920		1230bev@surco.il



משרד התכנון והנדסה
מנהל תכנון ומדידה



משרד התכנון והנדסה
מנהל תכנון ומדידה

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 בזכויות והנחיות הבניה באזור מגורים אי במגרש 440A ברח' עבדת 12, נאות לון, באר שבע.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. הגדלת זכויות בניה מסה"כ - 288 מ"ר ל-348 מ"ר לפי סעיף 62א(א1)(1)(א) כמפורט להלן:
- שטח עיקרי - מ-176 מ"ר ל-215 מ"ר.
 - שטחי שירות מ-112 מ"ר ל-133 מ"ר (תוך הגדלת מרתף מ-79 מ"ר ל-100 מ"ר).
 - ב. הגדלת תכסית קרקע מירבית לפי סעיף 62א(א)9).
 - ג. שינוי נקודתי של קו בניין צדדי עבור מדרגות ירידה למרתף לפי סעיף 62א(א)4).

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 0.527

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	1			1	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	247		+71	176	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 מאושרת	200
מגורים א'	440A

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'	435	82.54
דרך קיימת או מאושרת	92	17.46
סה"כ	527	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	86.92	16.49
מגורים א'	440.1	83.51
סה"כ	527.02	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בניו</p> <p>בתא שטח 440A תותר:</p> <ul style="list-style-type: none"> - תוספת בניה בקומת הכניסה. - תוספת בניה בקומת מרתף. - כניסה חיצונית לקומת מרתף בקווי הבניין המסומנים בתשריט. <p>מחסן:</p> <ul style="list-style-type: none"> - תותר הקמת מחסן בחזית אחורית בגודל עד 8 מ"ר בקוי הבניין המסומנים בתשריט. - ניקוזו יהיה לתחום המגרש. - גובה הפנימי המקסי' יהיה 2.20 מ' - גובה חיצוני מקסי' - 2.70 מ'. <p>סככת רכב:</p> <ul style="list-style-type: none"> - תותר הקמת סככה בגודל 15 מ"ר בקווי הבניין המסומנים בתשריט. - הסככות ייבנו מחומרים קלים כגון: עץ, מתכת, איסכורית. - תותר הקמת שער חניה אשר לא תיפתח לכיוון הרחוב. - ניקוזו יהיה לתוך תחום המגרש.
ב	<p>גגות</p> <ul style="list-style-type: none"> - גג התוספת יהיה שטוח כמו המבנה הקיים. - גובה מקסימלי - 8.0 מ'.
ג	<p>עיצוב אדריכלי</p> <ul style="list-style-type: none"> - חומרי הגמר של תוספות הבניה יהיו בהתאם לעיצוב הבית הקיים.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
4.2.2	הוראות
א	<p>דרכים</p> <p>רוחב ותוואי הדרך לפי תכנית תקפה.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				תאי שטח	יעוד	
								מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				גודל מגרש כללי
								עיקרי	שרות	עיקרי	שרות			
(3)	(3)	(3)	(3)	1	2	8	1	44	215	23 (1)	110 (2)	440	440A	מגורים א'

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) שטח למטרת שירות מעל הכניסה הקובעת כולל: סככת רכב- 15 מ"ר ומחסן- 8 מ"ר..
- (2) שטח למטרת שירות מתחת לכניסה הקובעת כולל: מקלט- 10 מ"ר ומרתף- 100 מ"ר..
- (3) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתרי בניה

א. היתרי בניה יינתנו בהתאם לתכנית זו ולפי הוראות תכנית 47/115/03/5.
 ב. היתר לתוספת בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413.

6.2 חניה

החניה תהיה בתחומי המגרש ובהתאם לתקן חניה של עיריית ב"ש התקף בעת אישור תכנית זו.

6.3 חשמל

הוראות בינוי ופיתוח
 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.
 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'
 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.

6.4 חלוקה ו/ או רישום

חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.

6.5 הפקעות לצרכי ציבור

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965, יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו 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 - 3 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

מגיש התכנית	שם: ויקטור רבינוביץ שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: 30.1.17 חתימה:
יזם	שם: ויקטור רבינוביץ שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: 30.1.17 חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד: רשות מקרקעי ישראל 500101761	סוג: בבעלות מדינה	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: ויקטור רבינוביץ שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: 30.1.17 חתימה:
עורך התכנית	שם: ויקטור רבינוביץ שם ומספר תאגיד:	סוג: עורך ראשי	תאריך: 30.1.17 חתימה:

בינוביץ ויקטור-אדריכל
רח' עבדת 12 באר-שבע
גולפסק 08-6433048
נייד 052-2765195