

הוראות התכנית

תכנית מס' 605-0441626

הרחבת דירות במגרש מס' 508 ברח' הנגבי 10,12, שכ' רמות ב"ש



מחוז	דרום
סוג תכנית	מרחב תכנון מקומי באר שבע
אישורים	תכנית מפורטת



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

מדובר במגרש מס' 508 ברחוב הנגבי 7, באר שבע. המגרש מיועד לבנייה רוויה. במגרש קיימים 3 מבני מגורים בני 3 קומות + קומה עליונה חלקית. התכנית מאפשרת הרחבה של שתי דירות דופלקס הנמצאות בקומות העליונות על חשבון המרפסות הצמודות, תוך הגדלת אחוזי בנייה: 30מ"ר לדירה מס' 10/7, 30מ"ר לדירה מס' 12/7.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית ומספר התכנית

הרחבת דירות במגרש מס' 508 ברח' הנגבי 12,10, שכל רמות ב"ש

מספר התכנית 605-0441626

1.2 שטח התכנית 1.980 דונם

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 62א (א) (16) (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
קואורדינאטה X	181425
קואורדינאטה Y	577075

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

באר שבע - חלק מתחום הרשות : באר שבע

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
באר שבע	הנגבי	10	
באר שבע	הנגבי	12	

רמות

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38368	מוסדר	חלק	17	

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 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/07/2000	4217	4901	התכנית משנה רק את מה שמפורט בתכנית זו, כל יתר הוראות התכנית התקפה ממשיכות לחול.	שינוי	201 /03 /5



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ריקרדו קטן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ריקרדו קטן		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר	12/05/2017	ריקרדו קטן	11/05/2017	1	1: 500	רקע	מצב מאושר
לא	תשריט נספח בינוי- מחייב לגבי למיקום התוספות וחומרי הגמר.	21/08/2017	ריקרדו קטן	31/07/2017	1	1: 200	מחייב חלקית	בינוי

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 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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	דניאל אליאס בייאר			באר שבע	הנגבי (1)	7	052-4242013		
	פרטי	סילביה בייאר			באר שבע	הנגבי (1)	7	052-4242013		
	פרטי	הרצל יונתן מזוז			באר שבע	הנגבי (2)	7	054-8160082		
	פרטי	שמחה מזוז			באר שבע	הנגבי (2)	7	054-8160082		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: הנגבי 12/7, באר שבע.

(2) כתובת: הנגבי 10/7, באר שבע.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה	רשות מקרקעי ישראל			רמ"י	באר שבע	התקוה	4	08-6264333	08-6264250	hagais@mmi.gov.il
בעלים		דניאל אליאס בייאר			באר שבע	הנגבי (1)	7	052-4242013		
בעלים		סילביה בייאר			באר שבע	הנגבי (1)	7	052-4242013		
בעלים		הרצל יונתן מזוז			באר שבע	הנגבי (2)	7	054-8160082		
בעלים		שמחה מזוז			באר שבע	הנגבי (2)	7	054-8160082		



תכנון ומתן
מונה תדפיס 14



תכנון ומתן
מונה תדפיס 14

(1) כתובת: הנגבי 12/7, באר שבע.

(2) כתובת: הנגבי 10/7, באר שבע.

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	ריקרדו קטן	39130		באר שבע	גרוסמן מאיר	7	077-5251083	077-5251083	ricardok@bezeqint.net
מודד מוסמך	מודד	ארמונד אזוט	406		באר שבע	מרכז הנגב	19	08-6499959	08-6497574	azutar@netvision.net.il



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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

הרחבת שתי יחידות דיור מס' 10/7, 12/7 ברחוב הנגבי, מג' 508, תוך הגדלת אחוזי בנייה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה מ- 2,610מ"ר (ללא שטח לחנייה מקורה) ל- 2,670מ"ר ע"י הוספת 60מ"ר שטח עיקרי עבור דירות מס' 10/7, 12/7 (30מ"ר לכל דירה, תוך סגירת חלק מרפסת גג), לפי סעיף 62א(א)(16)א(1).
(1).



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

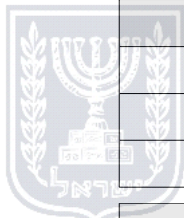
3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים ב'	508	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה	מגורים ב'	508

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים ב'	1,980	100
סה"כ	1,980	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	1,980.01	100
סה"כ	1,980.01	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>- תותר הרחבת דירות מס' 10/7, 12/7 תוך סגירת חלק של מרפסות הגג. - בחזיתות, הפתחים הקיימים יסגרו בזכוכית ו/או מבלוקים. - ציפוי הקירות יהיה בהתאם לציפוי הבית הקיים בשטח. - גג התוספת יהיה גג שטוח, קורת בטון מסביב (קיימת) וסגירת פנלים מבודדים.</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)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד		
							שטחי בניה סה"כ	מעל הכניסה הקובעת						
								מתחת לכניסה הקובעת	שרות				עיקרי	
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	(3) 21	45	2670	(2) 102	348	(1) 2220	1980	508	מגורים ב'
(5)	(5)	(5)	(5)	1	(4) 3									

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) כולל 60מ"ר להרחבת דירות מס' 10/7, 12/7 (30מ"ר עבור כל דירה).
- (2) בנוסף לזכויות הבנייה המפורטות בטבלה- 35מ"ר לכל מקום חנייה מקורה מתחת לקרקע.
- (3) 3+18, 3יח"ד ניתנו בהקלה להיתר לפי חוק התכנון והבנייה.
- (4) 3 קומות + קומה חלקית.
- (5) כמסומן בתשריט- ללא שינוי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתרי בניה

היתרי בנייה יוצאו לפי תכנית זו לאחר אישורה.

6.2 היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.3 חנייה

חנייה תהיה בתחום המגרש לפי תקן חנייה של תכנית המתאר ב"ש.

6.4 תשתיות

שרותים הנדסיים: ביוב, ניקוז, אספקת מים, תקשורת וכד', יתוכננו ויבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס העיר באר-שבע.
יחול איסור בנייה מעל לקווי תשתיות, וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י הבונה ועל חשבונו, בתאום עם הרשויות המוסמכות.

6.5 חשמל

לא ינתן היתר בנייה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים.
בקרת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בנייה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים להלן, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:
קו חשמל מתח נמוך- מרחק מתיל חיצוני: 3.0 מ', מרחק מציר הקו: 3.5 מ'.
קו חשמל מתח גבוהה 22 ק"ו- מרחק מתיל חיצוני: 5.0 מ', מרחק מציר הקו: 6.0 מ'.
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו- מרחק מציר הקו: 20 מ'.
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו- מרחק מציר הקו: 35 מ'.
אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ובמרחק הקטן מ- 2 מ' מכבלים אלה.
אין לחפור מעל כבלים תת קרקעיים ובקרבתם אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל- מחוז דרום.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

תכנית זו תבוצע תוך שנתיים מיום אישורה.