

הוראות התכנית

תכנית מס' 605-0479568

מגורים ברח' תמנע 9, שכונת נאות לון, באר שבע

דרום

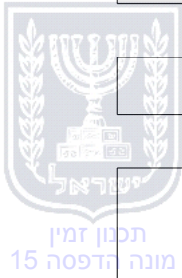
מחוז

מרחב תכנון מקומי באר שבע

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו מבקשת להוסיף זכויות בנייה ולהסדיר קווי בניין לשטחי שרות בתאום עם המצב הקיים בשטח, במגרש מגורים מס' 507, ברח' תמנע 9, שכונת נאות לון, באר שבע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

מגורים ברח' תמנע 9, שכונת נאות לון, באר שבע

605-0479568

מספר התכנית

0.537 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק
62א (א) סעיף קטן 4, 62א (א) סעיף קטן 9, 62א (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
קואורדינאטה X	177740
קואורדינאטה Y	572470

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	תמנע	9	

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	29	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

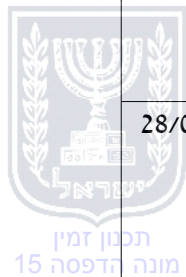
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

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	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 47/115/03/5. הוראות תכנית 47/115/03/5 תחולנה על תכנית זו.	3861	1998	28/03/1991



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				ריקדו קטן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		ריקדו קטן		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	27/09/2017	ריקדו קטן	27/09/2017	תשריט מצב מאושר	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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	יעקב בן זכאי			באר שבע	תמנע	9	054-5839019		yaakov545@walla.co.i

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יעקב בן זכאי			באר שבע	תמנע	9	054-5764521		

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			רמ"י	באר שבע	התקוה	4	08-6264333	08-6264250	hagais@mmi.gov.il
חוכר	יעקב בן זכאי			באר שבע	תמנע	9	054-5764521		

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.arc@gmail.com
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



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 שטחי בנייה, ושינוי קווי בניין עבור שטחי שרות, בבית מגורים קיים, בתאום עם המצב הקיים בשטח.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת סה"כ זכויות הבנייה מ- 408.8מ"ר ל- 469מ"ר לפי סעיף 62א(1)(א)(1).

- שטח עיקרי: מ- 214.8מ"ר ל- 270מ"ר.

- שטחי שרות מעל לכניסה הקובעת: מ- 33מ"ר ל- 38מ"ר (עבור סככת רכב 20מ"ר, מקלט 10מ"ר ומחסן 8מ"ר).

- שטחי שרות מתחת לכניסה הקובעת: 161מ"ר, ללא שינוי.

2. קביעת קווי בניין עבור שטחי שרות לפי סעיף 62א(4).

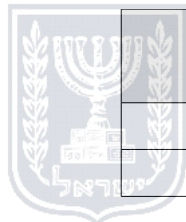
3. הגדלת תכסית מרבית לפי סעיף 62א(9).



2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

0.537

תכנון זמין
מונה הדפסה 15

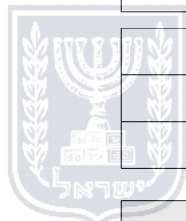
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר *	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים (יח"ד)	יח"ד	1		1		
מגורים (מ"ר)	מ"ר	215	+55	270		

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		
מגורים א'	507		
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים	
להריסה	מגורים א'	507	
מבנה להריסה 2	מגורים א'	507	

תכנון זמין
מונה הדפסה 15**3.2 טבלת שטחים**

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א"	537	100
סה"כ	537	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	536.77	100
סה"כ	536.77	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 15

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים יחידת דיור דו-קומתית
4.1.2	הוראות בינוי א - גובה המבנה המקסימלי לבניין עם גג שטוח יהיה 8 מ' ועם גג רעפים עד 10 מ'. - המדידה תהיה מגובה אבן השפה, בפינה הגבוהה שבחזית המגרש. - באחוזי הבנייה יחשבו ויכללו כל השטחים המבונים בכל המפלסים, כולל כל השטחים המקורים לרבות מרפסות מקורות, שטחים מגוננים מקורים ומבני עזר למיניהם למעט המפורט כדלקמן: - קומת עמודים מפולשת- שטחה יחשב באחוזי הבנייה מגובה של 2.20 מ' ומעלה. - שטח מקלט ברוטו של עד 10.0 מ"ר (המחושב כשטח מקלט ברוטו תקני מינימלי) בין שהוא עילי ובין שהוא תת-קרקעי. - שטח המרתף שלא יעלה על 2.20 מ' נטו. - תקרת המרתף לא תבלוט יותר מ- 0.70 מ' מעל פני הקרקע המתוכננת. - תותר בניית סככת רכב יחידה או משותפת לשני מגרשים צמודים, בתנאי חתימת השכנים: - גובה הסככה לא יעלה על 2.40 מ', קו בניין צדדי 0.0, שטח מרבי לא יעלה על 15 מ"ר (3.00x5.00), קו בניין קדמי 3.0 או 0.0 מ' בתנאי שיובטח שדה ראייה ביציאה מהחניה. - מחסן בגודל מקסימלי של 8.0 מ"ר, קו בניין אחורי וצדדי אפס ובתנאי חתימת השכנים והבטחת מעבר לניקוז עילי. גובה מרבי 2.20 מ' נטו.
ב	אדריכלות - כרכובים ארכיטקטוניים וכרכובי הצללה יבלטו עד למקסימום של 0.80 מ' מקירות הבניין. - לא תותר התקנת דודי שמש ומצננים ו/או מזגני אוויר אלא אם כן יעוצבו במיוחד או יוסתרו. יש להראות את מיקומם המדויק בתכנית ההגשה. - החומרים המותרים לשימוש במראה החיצוני של הבניין הם: - טיח חוץ על בסיס פולימרי, פסיפס, בטון חשוף, בנייה חשופה מלבנים שרופות או לבני איטונג, טיח חלק עם צבעים עמידים בתנאי מזג האוויר, ציפוי אבן או עץ בחלק מהחזיתות. כמו כן, טיח מותז או דקורטיבי חלקית או על כל חזית הבית. - בחזית הכניסה של המגרש ובחזיתות של המגרש הפונות לדרכים, תבנה גדר אחידה מאבן מסותתת בגובה מינימלי של 60 ס"מ ומקסימלי של 1.5 מ' ממפלס המדרכה, תותר דירוגה, אולם קווי הרכס יהיו במפלס אופקי. - באם תבנה גדר אבן בגובה נמוך מ- 1.5 מ', תותר סבכה מעל לקיר הבנוי עד גובה מקסימלי כולל של 1.5 מ'. - על גבולות המגרש, למעט חזיתותיו, חובה להקים מסד לבלימת מי ניקוז הן של המגרש והן של המגרשים הגובלים בגובה מזערי של 30 ס"מ ממפלס הקרקע הגבוהה ביותר באותה נקודת גבול. - מותר לבנות גדר על גבולות אלה, גובה מרבי יהיה 2.5 מ' ממפלס הקרקע הנמוכה ביותר. מותר לדרג את המסד או את קיר הגדר אולם קווי הרכס יהיו במפלס אופקי.

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				
						סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				גודל מגרש כללי			
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	10 (3)	1	50.3	469	161 (2)		38 (1)	270	537	507	מגורים א'
(4)	(4)	(4)	(4)	1 (2)	2											

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) עבור חניה 20 מ"ר, מקלט 10 מ"ר ומחסן 8 מ"ר.

(2) מרתף.

(3) בכפוף לתכנית 47/115/03/5.

(4) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

1. היתרי בנייה יינתנו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.
2. היתר לתוספות הבנייה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק בחיזוק המבנה הקיים, לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.
3. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות סביבה ובנייה ירוקה ואישורם ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו, בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה העת.

6.2

חניה

עפ"י תקן חניה ארצי התקף בעת מתן היתרי בנייה.

6.3

תשתיות

ביוב, ניקוז ואספקת מים יתוכננו ויבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס העיר נתיבות. יחול איסור בנייה מעל לקווי תשתיות וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י הבונה ועל חשבונו, בתאום עם הרשויות המוסמכות.

6.4

חשמל

לא ינתן היתר בנייה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת 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.

6.5

הפקעות ו/או רישום

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבנייה תשכ"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

היטל השבחה

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

7.

ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

3 שנים מיום אישורה של תכנית זו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15