

הוראות התכנית

תכנית מס' 605-0559302

מגורים ברח' עין גדי 38 שכ' נאות לון, באר שבע.

דרום

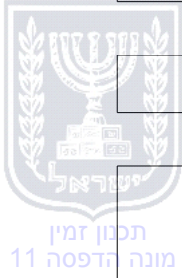
מחוז

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 כוללת מגרש מס' 249A המיועד למגורים א' ונמצא ברח' עין גדי 38 נאות לון, בבאר שבע.
- במגרש קיים בית מגורים חד משפחתי, בן שתי קומות עם קיר משותף לפי תוכנית מס' 47/115/03/5 התוכנית המוצעת באה לאפשר הגדלת שטחי בנייה בקומת קרקע וא' לפי שינויים בזכויות בנייה ובהנחיות ומגבלות בנייה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מגורים ברח' עין גדי 38 שכי נאות לון, באר שבע.

1.1 שם התכנית ומספר התכנית
שם התכנית

מספר התכנית 605-0559302

1.2 שטח התכנית
0.392 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 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5, 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

נושא התכנית



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי באר שבע

177835 קואורדינאטה X

573350 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רחוב עין גדי 38 באר שבע

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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	38	רחוב עין גדי	באר שבע

שכונה נאות לון

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38324	מוסדר	חלק		62, 83

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 תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
47/115/03/5	A249

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
28/03/1991	1998	3861	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 47/115/03/7 ממשיכות לחול.	שינוי	47 /115 /03 /5



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				פוקרא ראיד			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		פוקרא ראיד		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 200	1	04/05/2018	פוקרא ראיד	15: 55 07/05/2018		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	04/05/2018	פוקרא ראיד	23: 42 06/05/2018		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 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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 רחמים		-	באר שבע	עין גדי	38	08-6414793	08-6414793	
	פרטי	חגית רחמים			באר שבע	עין גדי	38	08-6235020	08-6235020	

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	פוקרא ראיד	89036	קווי הנדסה	באר שבע	הפלמ"ח	72	08-6235020	073-7413619	kavehandasa@gmail.com
	מודד	ראמי בכריה	1184		באר שבע	פלדברג שמואל	64	08-6235020	08-6235020	rbk033@walla.co.il



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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 לתכנית מס' 47/115/03/5 במגרש מגורים חד משפחתי [בנה ביתך] מס' 249A ברח' עין גדי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת זכויות בנייה מסה"כ 260.36 מ"ר ל 360.56 מ"ר לפי סעיף 62א(א) 1(1)א) כמפורט להלן:

- שטחים עיקריים מ-156.8 מ"ר ל-240.0 מ"ר

- שטחי שירות מעל מפלס הכניסה הקובעת מ-33 מ"ר ל- 50 מ"ר (עבור סככת רכב 30 מ"ר, ממ"ד 12 מ"ר, מחסן 8 מ"ר).

3. שינוי וקביעת קווי בניין עבור שטחי שירות לפי סעיף 62א(א) 4)

4. הגדלת תכסית קרקע מרבית לפי סעיף 62א(א) 9) ..

5. שינוי בינוי סטנדרתי לפי סעיף 62א(א) 5) ..



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

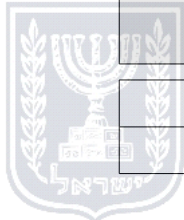


תכנון זמין
מונה הדפסה 11

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	249A



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	392	100
סה"כ	392	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	392.43	100
סה"כ	392.43	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>לבית קיים חד-משפחתי עם קיר משותף (בני ביתך) תותר:</p> <p>1-תוספת בנייה עד 240 מ"ר עיקרי בשתי קומות כמסומן בנספח בינוי .</p> <p>2-בניית מחסן חיצוני בחלק האחורי של המגרש כמסומן בתשריט בגודל עד 8.0 מ"ר, המחסן יהיה בנוי מחומרי גמר של המבנה העיקרי או עשוי מחומרים קלים . גובה המחסן לא יעלה על 2.20 מ' פנימי ו-2.50 מ' חיצוני. ניקוז הגג יהיה לכיוון המגרש .</p> <p>3. בניית שתי מקומות חניה מקורה בחזית המגרש כמסומן בתשריט בגודל של 30 מ"ר, החניה תהיה מקורה בקירוי קל, ללא קירות. ניקוז גג החניה יהיה לתוך תחומי המגרש. תותר בניית שער כניסה לחנייה. השער לא ייפתח לכיוון המדרכה.</p> <p>4. מקום מתקנים הנדסיים יהיו מוסתרים.</p> <p>5. גובה מבנה מקסימלי לגג שטוח יהיה לגג בטון 7.5 מ' . ולגג רעפים 10.0 מ' .</p> <p>7. מבנה ממ"ד יהיה לפי דרישות פיקוד העורף, בגודל עד 12.0 מ"ר ברוטו .</p>



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

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		
								מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת							
									סה"כ שטחי בניה	עיקרי					שרות	
אחורי צידו- שמאלי	צידו- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	10	3.9	1	55	91.9	360.56	70.56 (2)	50 (1)	240	392	249A	מגורים	מגורים א'
(4)	(4)	(4)	1 (3)	2												



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי (4)	249A	מגורים	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) 30 מ"ר חניה, 12.0 ממ"ד, 8.0 מחסן.
- (2) מרתף.
- (3) קומת מרתף.
- (4) לפי תשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

1. היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.
2. היתר לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראל ת"י 413.
3. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות סביבה ובניה ירוקה ואישורם על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו, בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה העת.
4. היתרי בניה יינתנו רק לאחר ביצוע הריסה בפועל של הבנייה ללא היתר של המגיש מחוץ לתחום התכנית.

6.2

חניה

החניה תתוכנן בתחום המגרש ע"פ התקן התקף בעת מתן היתר בניה

6.3

חשמל

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי משוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:

מרחק מציר הקו	מרחק מתיל חיצוני	סוג קו חשמל
3.5 מ' / 3 מ'	קו חשמל מתח נמוך	קו חשמל
6 מ' / 5 מ'	קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	קו חשמל
20 מ'	קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)	קו חשמל
35 מ'	קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)	קו חשמל

אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה.
אין לחפור מעל כבלים חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל.

6.4

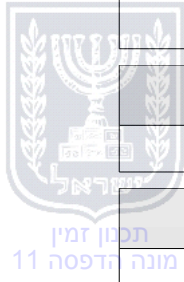
פיקוד העורף

תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

6.5

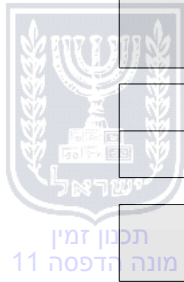
תשתיות

- א. שירותים הנדסיים
 - ביוב, ניקוז, אספקת מים, תקשורת וכד' יתוכננו ויבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס העיר באר-שבע. יחול אישור בניה מעל לקווי תשתית, וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י הבונה ועל חשבונו, בתאום עם הרשויות המוסמכות.
 - ב. חשמל
 - לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים מטה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:
1. קו חשמל מתח נמוך - מרחק מתיל קיצוני 3 מ', מרחק מציר הקו 3.5 מ'.
 2. קו חשמל מתח גבוה (22 ק"ו) - מרחק מתיל קיצוני 5 מ', מרחק מציר הקו 6.
 3. קו חשמל מתח עליון (161 ק"ו) (קיים או מוצע) - מרחק מציר הקו 20 מ'.
 4. קו חשמל מתח עליון (400 ק"ו) (קיים או מוצע) - מרחק מציר הקו 35 מ'.



6.5	תשתיות
	אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק הקטן מ 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל - מחוז דרום.
6.6	מקלטים
	עפ"י התקנות ובהתאם להנחיות הג"א.
6.7	היטל השבחה
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספות השלישית לחוק.
6.8	הפקעות לצרכי ציבור
	מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור ע"פ סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, יופקעו ע"י הוועדה המקומית ויירשמו על שם רשות 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						
	<table border="1"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">מספר שלב</th> <th style="text-align: center;">תאור שלב</th> <th style="text-align: center;">התנייה</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">0</td> <td style="text-align: center;">ל"ר</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	מספר שלב	תאור שלב	התנייה	0	ל"ר	
מספר שלב	תאור שלב	התנייה					
0	ל"ר						
7.2	מימוש התכנית						
	מיידי						

