

הוראות התכנית

תכנית מס' 605-0900399

מגורים ברח' הרב קפאח 21, שכונת נאות לון, באר שבע.

מחוז

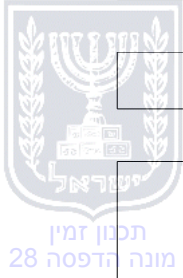
דרום

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 מסי' 53 המיועד לאזור מגורים א' ונמצא ברח' הרב קפאח 21, שכ' נאות לון, באר שבע. תכנית המוצעת מאפשרת הגדלת זכויות בניה לבית הקיים מעל ומתחת למפלס הכניסה הקובעת ושינוי קווי בנין - בהתאם לבנייה הקיימת בפועל.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מגורים ברח' הרב קפאח 21, שכונת נאות לון, באר שבע.



שם התכנית 1.1
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 605-0900399

שטח התכנית 1.2
0.514 דונם

סוג התכנית 1.4
תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (16) (א) (2), 62 א (א) (19), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5)

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	177450
קואורדינאטה Y	573500

1.5.2 תיאור מקום

מגורים חד משפחתיים ברח' הרב קפאח, שכ' נאות לון, 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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
באר שבע	הרב קפאח	21	

שכונה נאות לון

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38325	מוסדר	חלק	36	

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 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
26/01/2011		2244	6193	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5 /02 /102 155. הוראות תכנית 5 /02 155 /102 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	155 /102 /02 /5
28/11/1991		965	3948	תכנית זו מחליפה את תכנית מס' 5/במ/82. הוראות תכנית 5/במ/82 לא חלות על תכנית זו.	החלפה	82 /במ/ 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			ישראל וקסלר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ישראל וקסלר		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		07: 19 08/08/2021	ישראל וקסלר	08/08/2021	1	1: 100	מחייב	בינוי
לא		09: 15 08/07/2021	ישראל וקסלר	08/07/2021	1	1: 250	רקע	מצב מאושר

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	אורנה גמזה	3128924 09		באר שבע	הרב קפאח	21			hadase@avi- tan- law.co.il
	פרטי	רובין גמזה	3327316 94		באר שבע	הרב קפאח	21			SHLOMI@ avitan- law.co.il

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
אדריכל	עורך ראשי	ישראל וקסלר	ה/53248		ערד	מואב	2	08-6831090		office.yw.arc @gmail.com
מודד	מודד	משה שטרית	455	משה שטרית מודד מוסמך	באר שבע	שד רגר יצחק	153	08-6492994	08-6496677	strmm012@g mail.com

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

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

תוספת זכויות בניה במגרש 53 ברח' הרב קפאח 21, באר שבע.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת זכויות בניה לפי סעיף 62א (א) (16) (א) (2)
2. שינוי הוראות בדבר בינוי לפי סעיף 62א(א)(5).
3. קביעת קווי בניין לפי סעיף 62א(א)(4).
4. הריסת מבנים לפי סעיף 62א(א)19.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים א'	1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חניה	מגורים א'	1
מבנה להריסה 2	מגורים א'	1

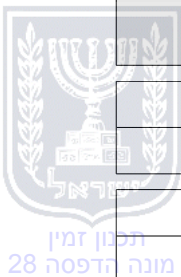
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	514	100
סה"כ	514	100

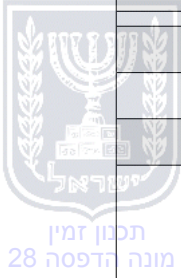
מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	514.42	100
סה"כ	514.42	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים מגורים.
4.1.2	הוראות הוראות בנין
א	<p>1. תותר הקמת מבנה עד 2 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת וקומה אחת מתחת למפלס הכניסה הקובעת. גובה המבנה לא יעלה על 8.5 מ' ויימדד ממפלס הכניסה הקובעת. המבנה יבנה מחומרים קשיחים ועמידים לאורך זמן והתואמים את התקנים הישראליים. תותר סגירת והגדלת קומת עמודים. הקשר בין הקומות דרך מדרגות פנימיות בלבד.</p> <p>2. השטח מתחת למפלס הכניסה הקובעת בגובה 2.20 מ' ישמש לאחסנה בלבד.</p> <p>3. תותר הקמת מחסן בשטח 8 מ"ר. כחלק מהבית או נפרד ממנו.</p> <p>א. מחסן הצמוד לבית ייבנה כחלק בלתי נפרד ממנו ומחומרי הגמר של המבנה בתוך קווי הבנין.</p> <p>ב. המחסן הנפרד מהבית יהיה עשוי מחומרים קלים או מחומרי הגמר של המבנה העיקרי בקו בנין אחורי ו/או צדדי 0.0. בתנאי הסכמת שכנים. שיפוע הגג וניקוזו יהיה לכיוון המגרש.</p> <p>ג. גובה המחסן לא יעלה על 2.20 מ' פנימי ו 2.50 מ' חיצוני. במחסן, אם נפרד מהבית ואם צמוד אליו, תהיה דלת יציאה הפונה לחצר.</p> <p>4. תותר בניית סככה מעל החניה בגודל 30 מ"ר ללא קירות. מיקום סככת רכב יהיה בחזית המגרש, בקווי בנין- 0.0 מ' קדמי וצדדי.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
(4)	(4)	(4)	(4)	1	2	(3) 8.5	1	35	386.1	(2) 108		(1) 48.1	230	514	1	מגורים א'	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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) סככת רכב 30 מ"ר (15 מ"ר לפי תכנית תקפה מס' 82/במ/5) + 15 מ"ר עבור סככת רכב נוספת ו עד 8 מ"ר עבור מחסן בכפוף לתכנית מתאר מס' 155/102/02/5 , וממ"ד 10.10 מ"ר לפי היתר בניה מס' 94/1063.

(2) 60% משטח הבניה המותר בקומת הקרקע.

(3) גובה מירבי למבנה בכפוף לתכנית תקפה מס' 82/במ/5.

(4) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות**6.1 תנאים בהליך הרישוי**

א. היתרי בנייה יינתנו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.
 ב. היתר בנייה לתוספת החדשה יותאם לדרישות התקן הישראלי התקף באותה עת.
 ג. תנאי למתן היתר בנייה בתא השטח יהיה הריסת כל המסומן להריסה בתא השטח.
 ד. תנאי למתן היתר לתוספת בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.

6.2 חניה

חניה תתוכנן בתחום המגרש עפ"י תקן החניה התקף לעת הוצאת היתרי הבניה.

6.3 פיקוד העורף

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

6.4 תשתיות

א. שרותים הנדסיים
 ביוב, ניקוז, אספקת מים, תקשורת וכד' יתוכננו ויבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס העיר באר שבע. יחול איסור בניה מעל לקווי תשתית, וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י הבונה ועל חשבונו, בתאום עם הרשויות המוסמכות.
 ב. חשמל
 לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן 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'.
 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.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע****7.2 מימוש התכנית**

מיד עם קבלת תוקף התכנית.