

הוראות התכנית

תכנית מס' 605-1268796

מגורים ברח' רמלה 16 שכונה 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:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/6005338130/310>

דברי הסבר לתכנית

תוכנית זו כוללת מגרש 557A המיועד לאזור מגורים א' ונמצא ברחוב רמלה 16, שכונת נאות לון, באר שבע. במגרש קיים בית מגורים חד-משפחתי חד קומתי כולל מרתף עם קיר משותף לפי תכניות 47/115/03/5.

התכנית המוצעת מאפשרת במגרש מס' 557A שינויים הבאים:

- שינוי וקביעת קווי בניין 62א(א) (9).
- הגדלת תכסית קרקע מירבית 62א(א) (9).
- שינוי בינוי לפי סעיף 62א(א) (4).
- הגדלת זכויות בנייה 62א (ג), סעיף לפי הכוללנית 4.2.16.2.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
מגורים ברח' רמלה 16 שכונה נאות לון באר שבע		

מספר התכנית 605-1268796

שטח התכנית 1.2 0.347 דונם

סוג התכנית 1.4 תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) 62א (4), 62א (א) 62א (5), 62א (א) 62א (9), 62א (ג)

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

177617

קואורדינאטה Y

572401

1.5.2 תיאור מקום

ברחוב רמלה 16, שכונת 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	רמלה	16	

שכונה

נאות לון

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38402	מוסדר	חלק	14	

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	פרק	תאריך
<u>47 /115 /03 /5</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5 /03 /115 ממשיכות לחול.	3861	1998		28/03/1991



1.7 מסמכי התכנית**1.7.1 רשימת מסמכים בתכנית**

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב					רינה ויגדר		כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	תשריט מצב מוצע	1: 250	1		רינה ויגדר		לא

כל מסמכי התכנית שהם מסמכים מחייבים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים. מסמך שהוא מסמך מחייב לעניין מסוים, יראו בו כמסמך רקע לגבי יתר העניינים המפורטים בו.

1.7.2 רשימת מסמכי רקע לתכנית

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
בינוי	רקע		1: 250		13/02/2024	אנדראה סוסנקה	09: 52 14/02/2024	לא
מצב מאושר	רקע		1: 250		04/10/2023	רינה ויגדר	01: 00 04/10/2023	לא

מסמכי התכנית שהם מסמכי רקע אינם מחייבים או מנחים והם נועדו לצורך מתן מידע והצגת הרקע לתכנית.

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	דנואל זהבי			באר שבע	רמלה	16	050-2406656		ronitz@br7.org.il
	פרטי	רונית זהבי			באר שבע	רמלה	16	050-2406656		ronitz@br7.org.il

1.8.2 יזם

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	רינה ויגדר	45575		באר שבע	סרלין יוסף	32	050-7218283		rinavig@gmail.com
	מודד	ג'אנה בובליק	1110		באר שבע	עגנון	6	054-5237655		negev_medidot@walla.co.il
אדריכל	אדריכל	אנדראה סוסנקה	35143332		באר שבע	רובין ראובן	1			asosenke@gmail.com

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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

יצירת מסגרת תכנונית עבור שינוי וקביעת קווי בניין והגדלת תכסית קרקע מירבית.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

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

2. שינוי וקביעת קווי בניין לפי סעיף 62א(א)(4).

3. שינוי בינוי לפי סעיף 62א(א)(5)

4. הגדלת זכויות בנייה 62א(ג), סעיף לפי הכוללנית 4.2.16.2



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד		תאי שטח
מגורים א'		557A
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים א'	557A
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	557A

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	374	100
סה"כ	374	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	374.37	100
סה"כ	374.37	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	לבית קיים חד-משפחתי קיר משותף כולל מרתף תותר : 1. ממ"ד קיים עפ"י היתר בנייה. 2. תוספת בנייה בקומת קרקע לפי קו בנין החדש, כמסומן בתשריט ובהגדת תכנית. תתאפשר פתיחת פתחים בקיר בקו בנין חדש. 3. ניתן לבנות מחסן בשטח עד 8.00 מ"ר בקו בנין אחורי וצדדי 0.0 מ' ובתנאי חתימת השכנים והבטחת מעבר לניקוז עילי. גובה מירבי 2.20 נטו. 4. ניתן לבנות חניה מקורה בשטח של עד 15 מ"ר, בגובה עד 2.50 מ' פנים על הגבול המשותף עם מגרש שכן, כמסומן בתשריט. החניה תהיה מקורה בקירוי קל, ללא קירות. ניקוז גג החניה יהיה לתוך תחומי המגרש. אפשר בניית שער כניסה לחנייה. 5. מרתף שלא יעלה על 60% מהשטח המקסימלי המותר בקומה וגובהו לא יעלה על 2.20 מ' נטו. התקרה לא תבלוט יותר מ 0.7 מ' מעל פני הקרקע המתוכננת. (מתכנית : 47\115\03\5)
ב	החומרים המותרים לשימוש : טיח חוץ על בסיס פולימרי, בטון חשוף, בניה חשופה מלבנים שרופות או לבני איטונג, טיח חלק עם צבעים עמידים בתנאי מזג אויר, ציפוי אבן או עץ בחלק מהחזיתות, כמו כן, טיח מותז או דקורטיבי חלקית או על כל חזית הבית.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	יעוד			
							מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			גודל מגרש מרבי				
								שרות	עיקרי						
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	8 (2)	1	49	70	262	79	33 (1)	150	374	מגורים א'
(3)	(3)	(3)	(3)	1	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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) סככת רכב 15 מ"ר, מחסן 8 מ"ר, ממ"ד 10 מ"ר.
(2) גג שטוח - עד 8 מ', גג רעפים עד 10 מ'.
(3) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות**6.1 הוראות תכנוניות****6.1.1 חניה**

החנייה תהיה בתחום המגרש על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.

6.1.2 תשתיות

ביוב, ניקוז ואספקת מים, מים תקשורת וכד' יתוכננו ויבוצעו בהתאם לדרישות גורם סטטורי מוסמך של הוועדה המקומית.
חשמל - אין לחפור מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת חשמל.

6.1.3 שמירה על עצים בוגרים

לא תותר כריתה או פגיעה בעץ המסומן לשימור.

6.2 תנאים בהליך הרשוי והביצוע**6.2.1 תנאים בהליך הרישוי**

א. היתרי בניה ינתנו על ידי הוועדה המקומית על פי תכנית זו ולאחר אישורה.

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

זמן משוער לביצוע התכנית - מידי

