

הוראות התכנית

תכנית מס' 605-1148840

מגורים ברח' הרב קפאח 51, שכ' 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 את מגרש מס' 413B המיועד לאזור מגורים א' ונמצא ברח' הרב קפאח 51, שכל נאות לון, באר שבע. במגרש קיימים שני זוגות בתים חד משפחתיים עם קיר משותף (מס' בתים : 51,49,47,45).

התכנית המוצעת מאפשרת לבית מס' 51 המסומן בתשריט בסימן "הנחיות מיוחדות" הגדלת זכויות בניה, הגדלת תכסית ושינוי בקווי בניין.

לבתי מס' 45, 47, 49 זכויות בנייה נשארות ללא שינוי לפי תכנית מס' 5/במ/82.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מגורים ברח' הרב קפאח 51, שכל נאות לון, באר שבע

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 605-1148840

1.2 שטח התכנית 1.262 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) (4), 62 א (א) (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



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	באר שבע
קואורדינאטה X	177195
קואורדינאטה Y	573571

1.5.2 תיאור מקום

שטח התכנית נמצא ברח' הרב קפאח 51, שכל 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	51	

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	15-18	

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 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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
155 /102 /02 /5	כפיפות	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5 /02 /102 ממשיכות לחול.	6193	2244		26/01/2011
82 /במ/ 5	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5 /במ/ 82 ממשיכות לחול.	3948	965		28/11/1991



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			נטליה ליפובצקי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		נטליה ליפובצקי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי מחייב לעניין מיקום התוספות	13: 17 29/05/2023	נטליה ליפובצקי	29/05/2023	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא		12: 08 14/02/2023	נטליה ליפובצקי	14/02/2023	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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	יצחק אשכנזי			באר שבע	הרב קפאח	51			

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
אדריכלית	עורך ראשי	נטליה ליפובצקי	104717	ליפובצקי נטליה - אדריכלים	באר שבע	שד רגר יצחק	28	08-6235163		N_liparch@0 12.net.il
מודד מוסמך	מודד	ג'אנה בובליק	1110	נגב מדידות	באר שבע	(1)		08-6441170		Negev_medi dot@walla.co .il

(1) כתובת: רח' שי עגנון 2/16, ב"ש.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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 זכויות בניה, הגדלת תכסית ושינוי בקווי בניין לבית מס' 51 רח' הרב קפאח 51, שכי נאות לון, באר שבע.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת זכויות בנייה לפי סעיף 62א(א1)(1)(א)(1).
2. שינוי קווי בניין לפי סעיף 62א(א)(4).
3. הגדלת תכסית קרקע מירבית לפי סעיף 62א(א)(9).



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד		תאי שטח
מגורים א'		413B
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
הנחיות מיוחדות	מגורים א'	413B
מבנה להריסה 2	מגורים א'	413B

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	1,262	100
סה"כ	1,262	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	1,261.54	100
סה"כ	1,261.54	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים מגורים. תותר הקמתם של מבנים ליח"ד צמודות קרקע בבניינים דו-משפחתיים וקוטגיים טוריים.
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בניוי</p> <p>במגרש קיימים שני זוגות בתים חד משפחתיים בעלי 2 קומות עם קיר משותף (מס' בתים : 51,49,47,45).</p> <p>תותר בניית גג רעפים או גג בטון שטוח או שילוב ביניהם וניקוזו יהיה לכיוון המגרש. מסתור לקולטי שמש יתקן לשביעות רצון הועדה המקומית.</p> <p>לכל בית תותר :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. בניית סככה מעל החניה בגודל 15 מ"ר ללא קירות. שיפוע הקירוי וניקוזו יהיו לכיוון המגרש. תותר בניית הסככה בקו בנין קידמי 0.0 מ' בתנאי של הבטחת שדה ראייה ברחוב. 2. הקמת מחסן בגבול אחורי של המגרש, בשטח מרבי עד 8.0 מ"ר. גובה פנימי של מחסן לא יעלה על 2.20 מ'. לא יותרו פתחים לכיוון השכן ושיפוע הגג וניקוזו יהיו לכיוון המגרש. גדרות: <p>הגדרות לחזית הרחוב ייבנו מאבן או מאבן מלאכותית. גובה קירות גדר בחזיתות כלפי הרחובות, שבילים ציבורים ו/או שטחים ציבוריים יהיה 0.6 מ' לפחות מפני הקרקע הסופיים ולא יותר מ-1.2 מ'. קירות תומכים - יותרו עד לגובה 1.5 מ'. יש להבטיח גדר בטיחותית בהתאם לחוק מחומרים עמידים כגון סבכה.</p> <p>הגדר בין מגרשים סמוכים תהיה גדר רשת בגובה של 1.10 מ' מפני הקרקע הסופיים. קירות תמך בין המגרשים לא יעלו על גובה של 1.8 מ'.</p> <ol style="list-style-type: none"> 3. תותר הקמת בריכת שחייה הנחיות לתכנון בריכה במגרש מגורים ראה סעיף 6.4. 4. תותר הקמת חדר מכונות תת-קרקעי.
ב	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>לבית מס' 51 (השטח מסומן בתשריט כ"הנחיות מיוחדות") תותר הוספת בניה. כל התוספות ושינויים ראה בנספח בינוי. כל התוספות יבנו מחומרים קשיחים ועמידים לאורך זמן והתואמים את התקנים הישראליים. חומרי גמר של התוספות החדשות יהיו בהתאם לבית הקיים .</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד		
					סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
						שרות	עיקרי	שרות				עיקרי	
מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	1	2	4	40	85.81	1083.02	(3) 265.02	(2) 140	(1) 678	1262	413B	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

הוראות טבלה 5:

- קווי בניין כמסומן בתשריט.
- קווי בניין למחסנים הנפרדים מהבית יהיו צדדי ו/או אחורי 0.0 מ'.
- קו בניין לסככות חניה יהיה 0.0 מ' קדמי.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) שטח עיקרי עבור דירה מס' 51 - 204.75 מ"ר, עבור שאר הדירות - 157.75 מ"ר ליח"ד לפי תכנית מס' 5/במ/82.
- (2) שטח שרות מעל המפלס הכניסה הקובעת כולל: מחסן - 8 מ"ר, ממ"ד - 12, סככת חנייה - 15 מ"ר לכל יח"ד..
- (3) שטח עבור מרתף - 21% לפי תכנית מס' 5/במ/82.
- (4) לגג שטוח - 7.5 מ' ולגג רעפים 8.5 מ'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים בהליך הרישוי

1. היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.
2. היתר לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.

6.2 פיקוד העורף

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

6.3 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 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'.
- אין לבנות בניינים 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.

6.4 הנחיות מיוחדות

1. הבריכה תיועד לשימוש פרטי בלבד. לא יותרו שימושים מסחריים או ציבוריים בבריכה.
2. בחיבור מערכת המים אל הבריכה יותקן מכשיר מונע זרימה חוזרת או יבוצע מרווח אוויר.
3. מי הבריכה יסולקו למערכת הביוב הציבורית באופן שלא יגרמו להצפת מערכת הביוב. המים יסולקו דרך מרווח אוויר או באמצעי אחר שימנע זרימה חוזרת ממערכת הביוב לבריכה.

6.5 חניה

חניה תתוכנן בתחום המגרש עפ"י תקן התקף בעת מתן היתרי בניה.

6.6 חלוקה ו/ או רישום

חלוקת המגרשים תעשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לא רלוונטי	לא רלוונטי

7.2 מימוש התכנית

תכנית זו תבוצע תוך 7 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21