

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 605-0174987

מגורים במגרש 409, רח' עדני שלמה 76, 74, שכ' נאות לון, באר שבע



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

מחוז דרום

מרחב תכנון מקומי באר שבע

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים-מחוז דרום
18.01.2015
נתקבל



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965
משרד הפנים - מחוז הדרום
הוועדה המחוזית החליטה ביום:

18/1/15

לאשר את התכנית

התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר
 התכנית נקבעה טעונה אישור השר

18/1/15

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו כוללת מגרש (תא שטח) מסי' 409 המיועד לאזור מגורים א' ונמצא ברח' עדני שלמה, שכי' נאות לון, באר שבע. במגרש קיימים 2 זוגות בתים דו-משפחתיים עם קיר משותף (מסי' בתים 74, 76, 78, 80). התכנית המוצעת מאפשרת לבתים מסי' 76 ו 74 שינויים הבאים:

1. הוספת בניה בקומת קרקע בחזית קדמית (מזרחית) של הבית.
2. הוספת סככות רעפים בחזית קדמית (מזרחית) של הבית.
3. סגירת חצר משק בחזית צדדית (מערבית) לבית מסי' 74 לצורך הקמת מחסן כחלק מהבית.
4. סגירת חצר משק בחזית צדדית (מערבית) לבית מסי' 76 לצורך הגדלת שטח של הבית.
5. הקמת מחסן נפרד מהבית לבית מסי' 76 שינוי קווי בניין בהתאם לבניה קיימת ומתוכננת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה

מגורים במגרש 409, רח' עדני שלמה 76, 74, שכי נאות לון,
באר שבע

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

מספר התכנית
605-0174987

1.2 שטח התכנית
1.873 דונם

1.3 מהדורות
שלב
מילוי תנאים להפקדה

1.4 סיווג התכנית
סוג התכנית
תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית
מחוזית

לפי סעיף בחוק
לייר

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
 177250
 קואורדינאטה Y
 573675

1.5.2 תיאור מקום

מקום התכנית בשכ' נאות לון, ברח' שלמה עדני 76, 74, באר שבע.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

באר שבע - חלק מתחום הרשות

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
באר שבע	הרב עדני		

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	1-2	72, 77

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 25



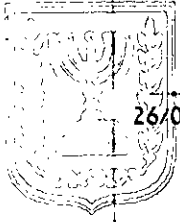
תכנון זמין
 מונה הדפסה 25



תכנון זמין
 מונה הדפסה 25

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	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 5/02/155/102. הוראות תכנית 5/02/102/155 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	155/102/02/5 ✓
28/11/1991	965	3948	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 5/במ/82 ממשיכות לחול.	שינוי	82/במ/5 ✓



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל
הוראות התכנית	מחייב				נטליה ליפובצקי				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		נטליה ליפובצקי			תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1:250	1	05/12/2013	נטליה ליפובצקי	ועדה מחוזית	10/03/2014		כן
מצב מאושר	רקע	1:250	1	09/03/2014	נטליה ליפובצקי	ועדה מחוזית	09/03/2014		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 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית



מקצוע/ תואר	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	חנה אברהם			באר שבע	(1)	76	050-8311441	08-6235163	
	ניסים כהן			באר שבע	(2)	74	050-6775291	08-6235163	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רח' עדני שלמה.

(2) כתובת: רח' עדני שלמה.

תכנון זמין
מונה הדפסה 5

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים			רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה		08-6264333	08-6264250	
חוכר	חנה אברהם			באר שבע	(1)	76	050-8311441	08-6235163	
חוכר	ניסים כהן			באר שבע	(2)	74	050-6775291	08-6235163	

(1) כתובת: רח' עדני שלמה.

(2) כתובת: רח' עדני שלמה.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	נטליה ליפובצקי	104717	ליפובצקי נטליה אדריכלים	באר שבע	שד רגר יצחק	28	08-6235163	08-9573397	N_liparch@0 12.net.il

תכנית מס': 605-0174987 - שם התכנית: מגורים במגרש 409, רח' עדני שלמה 76, 74, שכל נאות לון, באר שבע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	רמי בכרייה	1184		באר שבע	שופמן גרשון (1)		08-6270083	08-6270073	Rbk033@wal la.com

(1) כתובת: רח' גרשון שופמן 1/3, באר-שבע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.



הגדרת מונח

מונח

מגורים עם שטח בניה עד 100%.

מגורים א'

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה - 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

תכנון זמין
מונה הדפסה 25

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

הגדלת זכויות בניה ושינויים במגבלות בניה למגרש (תא שטח) מסי 409 המיועד למגורים א' ברח' שלמה עדני, שכי נאות לון, באר שבע עבור בתים מסי 74 ו 76.

2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

- הגדלת זכויות בניה למטרה עיקרית מ- 50% (627.5 מ"ר) ל- 57% (715 מ"ר) - הוספת 7% לבתים מסי 74, 76.
- קביעת זכויות בנייה למטרת שרות מעל ומתחת למפלס הכניסה הקובעת.
- שינוי קווי בניין.
- קביעת תכנית מרבית.
- קביעת קו בניין לסככות הצללה.
- קביעת הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי.
- קביעת תנאים למתן היתרי בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

1.873



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	4			4	יח"ד	מגורים (יח"ד)
* תוספת של 87.5 מ"ר עבור בתים מס' 74, 76 בלבד (לבית מס' 74 - 37.5 מ"ר, לבית מס' 76 - 50 מ"ר). ** יח' דיור 1 התווספה בהקלה להיתר בניה מס' 95-271.	715		+87.5	627.5	מ"ר	מגורים (מ"ר)

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	100
דרך משולבת	200
מגורים א'	409

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
הנחיות מיוחדות	דרך משולבת	200
הנחיות מיוחדות	מגורים א'	409
מבנה להריסה	מגורים א'	409

3.2 טבלת שטחים



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'	1,255	67.01
דרך מוצעת	288	15.38
דרך משולבת	330	17.62
סה"כ	1,873	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	330.11	17.62
דרך משולבת	287.91	15.37
מגורים א'	1,255.1	67.01

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	1,873.12	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
4.1.2	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בניוי</p> <p>במגרש (תא שטח) מסי 409 בנויים 4 בתים בהקלה במקום 3 (שני זוגות בתים דו-משפחתיים עם קיר משותף). מספרי הבתים: 74, 76, 78, 80.</p> <p>לבתים מסי 74, 76 (השטח מסומן בתשריט כהנחיות מיוחדות) תותר:</p> <ol style="list-style-type: none"> הוספת בניה בקומת קרקע בחזית קדמית (מזרחית) של הבית. התוספת תיבנה מחומרים קשיחים ועמידים לאורך זמן. הוספת סככות הצללה בחזית קדמית (מזרחית) של הבית. לא תותר סגירת הסככות המוצעות. סגירת חצר משק בחזית צדדית (מערבית) לבית מסי 74 לצורך הקמת מחסן כחלק מהבית. שטחו יחשב כשטח שרות. סגירת חצר משק בחזית צדדית (מערבית) לבית מסי 76 לצורך הגדלת שטח של הבית שטחה יחשב כשטח עיקרי. הקמת מחסן נפרד מהבית לבית מסי 76 בגודל עד 8 מ"ר. קו הבניין עבורו מסומן בתשריט. המחסן יוסתר על ידי צמחיה. גובה פנימי של מחסן לא יעלה על 2.20 מ'. לא יותרו פתחים לכיוון השכנים ושיפוע הגג וניקוזו יהיו לכיוון המגרש. בניית סככות מעל החניות אחת ליד השניה עבור בתים מסי 74, 76 ללא קירות ודלתות בגודל 15 מ"ר כל אחת. מיקום סככת רכב יהיה בחזית המגרש, בקווי בנין- 0; 0 מ' קדמי. בניית גדר סביב המגרש בגובה עד 1.80 מ'. הגובה ימדד ממפלס הקרקע הסמוך הגבוה. חומר גמר של הגדר יהיה לפי שביעות רצון מהנדס העיר. גג התוספות יהיה גג רעפים, גג שטוח או שילוב ביניהם וניקוזו יהיה לכיוון המגרש. תותר הקמת מרפסת מעל תוספות בניה בחזית קדמית (מזרחית) במקום גג רעפים. <p>מיקום התוספות ראה בנספח בניוי.</p> <p>הוראות לבתים מסי 78, 80 יהיו בהתאם לתוכנית מפורטת מסי 5/במ/82 ו תכנית מתאר מסי 155/102/03/5.</p>
ב	<p>עיצוב אדריכלי</p> <ol style="list-style-type: none"> חומר גמר של התוספות יהיה בהתאם לבתים הקיימים.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
4.2.2	דרך ציבורית
4.2.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

4.2	דרך מאושרת
א	דרכים
	תוואי ורוחב הדרך לפי המסומן בתשריט.
4.3	דרך משולבת
4.3.1	שימושים
	דרך משולבת
4.3.2	הוראות
א	דרכים
	מיועד לדרכים ציבוריות משולבות של הולכי רגל ורכב.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	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)	תאי שטח	יעוד
						סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת			
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כלי	
1	2	8.5	4	45	87.25	1095	(3) 264	(2) 116	(1) 715	1255	409	מגורים אי'



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

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

הערה ברמת הטבלה:

קווי בניין כמסומן בתשריט.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) שטח עיקרי : תוספת 87.5 מ"ר מיועדת להרחבת בתים (לבית מס' 74- 37.5 מ"ר ו לבית מס' 76- 50 מ"ר).

(2) מעל למפלס הכניסה הקובעת -סככת חניה 15 מ"ר, 8 מ"ר מחסן לכל בית וממ"ד לבתים מס' 80,78 (בהתאם להיתר).

(3) מתחת למפלס הכניסה הקובעת - ממ"ד לבתים מס' 76,74 ומרתף לצורך איחסון לכל בית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

6. הוראות נוספות



6.1 תנאים למתן היתרי בניה

6.1.1	היתרי בניה יינתנו ע"י הוועדה המקומית לבתים מסי 74, 76 - עפ"י תכנית זו.
6.1.2	תנאי למתן היתר לכריתה/העתקה של עצים בוגרים כהגדרתו בסעיף 83 ג' לחוק יתרון מתן רשיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.
6.1.3	היתר לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.

6.2 היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספות השלישית לחוק.
--

6.3 חניה

חניה תתוכנן בתחום המגרש ועפ"י תקן חניה של עיריית באר שבע התקף בעת מתן היתרי בניה.

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 חשבוןו, בתאם 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.

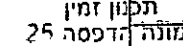
6.5 פיקוד העורף

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

6.6 חלוקה ו/ או רישום

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

6.7 הפקעות לצרכי ציבור



מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965, יופקעו על ידי הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות 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

7.2 מימוש התכנית

תכנית זו תבוצע תוך 7 שנים מיום אישורה.

תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

8. חתימות



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

מגיש התכנית	שם: חנה אברהם שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: 11.1.15 חתימה: חנה אברהם
מגיש התכנית	שם: ניסים כהן שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: 11.1.15 חתימה: ניסים

בעל עניין בקרקע	שם: שם ומספר תאגיד: רשות מקרקעי ישראל 500101761	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:
-----------------	--	------------	---------------

בעל עניין בקרקע	שם: חנה אברהם שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: 11.1.15 חתימה: חנה אברהם
-----------------	----------------------------------	-----------	------------------------------------



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

בעל עניין בקרקע	שם: ניסים כהן שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: 11.1.15 חתימה: ניסים
עורך התכנית	שם ומספר תאגיד: ליפובצקי נטליה אדריכלים	סוג: עורך ראשי	תאריך: 11.01.15 חתימה: ליפובצקי נטליה אדריכלים

ליפובצקי נטליה
אדריכלית
מ.ד.רשיון 104717

[Handwritten signature]



תכנון זמין
מונה הדפסה 25