

6009494

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 605-0297101

מגורים במגרש מס' 1, רח' השופט אלקיים 2, שכל נאות לון, באר שבע



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

דרום

מחוז

מרחב תכנון מקומי באר שבע

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

ועדה מקומית באר-שבע
 אישור תוכנית מס' 605-0297101
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התוכנית
 בישיבה מס' 07/06/16
 07/06/16
 נגידת הוועדה המקומית
 אילנה חזן

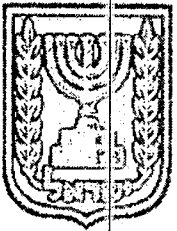
דברי הסבר לתכנית

תוכנית זו כוללת מגרש מסי 1 המיועד לאזור מגורים א' ונמצא ברח' השופט אלקיים 2, שכל נאות לון, באר שבע. במגרש קיים בית מגורים חד-קומתי עם מרתף (מותר בניית 2 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת).

התכנית המוצעת מאפשרת: הסדרת זכויות בניה למטרת שרות מעל ומתחת למפלס הכניסה הקובעת, שינוי קווי בניין בהתאם לבנייה הקיימת בפועל וקביעת תנאים לשינוי מיקום וקירוי חניה אחת מתוך שתיים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

מגורים במגרש מס' 1, רח' השופט אלקיים 2, שכי נאות

לון, באר שבע

605-0297101

0.717 דונם

תכנית מפורטת

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית

1.2 שטח התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

סעיף 62 א (א) סעיף קטן 19, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א)

קטן 9, 62 א (א) (1) (א) (1)

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

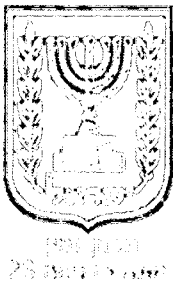
לא

לענין תכנון תלת מימדי



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

1.5 מקום התכנית



1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי באר שבע

קואורדינאטה X 177601

קואורדינאטה Y 572478

1.5.2 תיאור מקום שטח התכנית נמצא ברח' השופט אלקיים 2, שכי נאות לון, באר-שבע.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

באר שבע - חלק מתחום הרשות

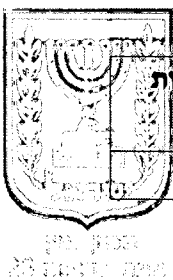
נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
באר שבע	השופט אלקיים	2	

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		21

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

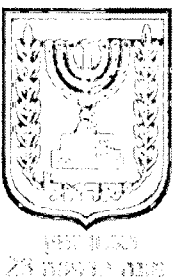
לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
120/102/02/5	1

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	תאריך
120 / 102 / 02 / 5	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5 / 02 / 102 / 120 ממשיכות לחול.	5137	749	10/12/2002



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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				נטליה ליפובצקי			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		נטליה ליפובצקי		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1:250		07/04/2015	נטליה ליפובצקי	09/02/2016		לא
מצב מאושר	רקע	1:250		24/03/2015	נטליה ליפובצקי	09/02/2016		לא



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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 23

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

1.8.1 מגיש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	יוסי שמול			באר שבע	השופט אלקיים	2	050-5372897	08-9573397	

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים			רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה	4	08-6264333	08-6264250	
חוכר	יוסי שמול			באר שבע	השופט אלקיים	2	050-5372897	08-9573397	



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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	08-9573397	N_liparch@0 12.net.il
	מוודד	חוסין קסום	1140	יוסף בר אור - שירותי מדידה	באר שבע	אפרסמון	11	04-9503560		

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.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

מונח	הגדרת מונח
מגורים א'	מגורים עם שטח בניה עד 100%.

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.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

שינויים בסמכות ועדה מקומית למגרש מס' 1 המיועד למגורים א', ברח' השופט אלקיים 2, שכל' נאות לון, באר שבע.

2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

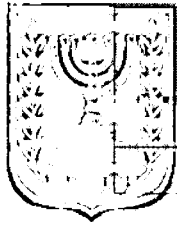
- הגדלת שטחי בניה (סה"כ 426.8 מ"ר במקום 394.8 מ"ר) לפי סעיף 62א(א1)(1)(א) כמפורט להלן: הגדלת שטחי בנייה למטרת שרות מ-146 מ"ר ל-178 מ"ר (מעל המפלס הכניסה הקובעת - 38 מ"ר ומתחת למפלס הכניסה הקובעת - 140 מ"ר).
- הגדלת תכסית קרקע מ-40% (35% + 30 מ"ר לחניה מקורה) ל-45% לפי סעיף 62א(א) (9).
- שינוי וקביעת קווי בניין לפי סעיף 62א(א) (4).
- קביעת מבנים להריסה לפי סעיף 62א(א) (19).



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	0.717
------------------	-------



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר *	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	1			1	יח"ד	מגורים (יח"ד)
ללא שינוי	248.8			248.8	מ"ר	מגורים (מ"ר)

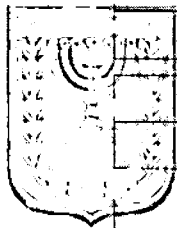
בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך משולבת	100
מגורים א'	1

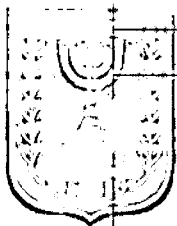


סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	מגורים א'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'	622	86.75
דרך משולבת מוצעת	95	13.25
סה"כ	717	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך משולבת	95.41	13.30
מגורים א'	622.05	86.70
סה"כ	717.46	100



3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

סוג ישות	שטח במ"ר
קו בנין	310.76

4. יעודי קרקע ושימושים



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



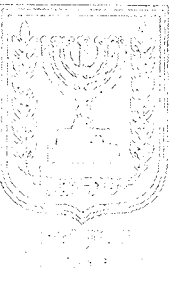
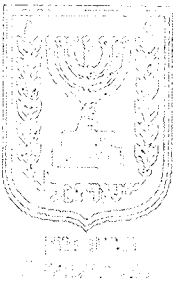
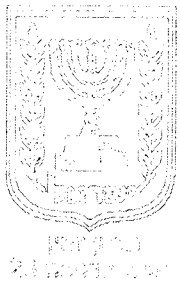
תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בניין
	<p>לבית חד-משפחתי בן 2 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת ומרתף מתחת למפלס הכניסה הקובעת.</p> <p>תותר:</p> <ol style="list-style-type: none"> הגדלת מרתף בחזית צדדית (מערבית). שאינו חורג מקו בניין קיים. הקמת עמודים וקורות בטון לא מקורות המהווים חלק בלתי נפרד מקונסטרוקציה ועיצוב אדריכלי של המבנה בחזית צדדית (מזרחית) של הבית בגמר תואם לחומרי גמר של המבנה העיקרי. לא תותר כל בניה בתחום קווי הבניין שניתנו עבור עמודים וקורות הבטון. הקמת בריכת שחייה בחזית מערבית של המגרש בקווי בנין צדדי 1.0 מ'. הנחיות לתכנון בריכת שחייה ראה סעיף 6.4. שינוי מיקום חניה אחת מתוך שתיים. מיקום החניות מסומן בנספח בניין ופיתוח. החניה שהוזזה תהיה לא מקורה. מעל החניה שנשארה במקומה תותר בניית מצללה או סככה מבטון בקווי בנין - 0,0 מ' קדמי וצדדי. שטח הסככה יהיה עד 30 מ"ר, שיפוע הקירוי וניקוזו יהיו לכוון המגרש. שער כניסה לחניות לא יפתח לכיוון הרחוב. יותר הקמת מחסן כחלק בלתי נפרד מהמבנה ובתוך קווי הבניין או נפרד מהמבנה בקו בניין צדדי ו/או אחורי 0.0 מ' לפי המסומן בתשריט. גובה המחסן לא יעלה על 2.20 מ' פנימי ו 2.50 מ' חיצוני. המחסן הנפרד מהבית יהיה עשוי מחומרים קלים או מחומרי הגמר של המבנה העיקרי ובאישור מהנדס העיר. בקשות להיתרי בניה מתוקף תכנית זו תכלולנה התייחסות להיבטים של בניה ירוקה, כגון: שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, אוורור וכד'), מחזור פסולת, שימור וחסכון במשאבי מים וקרקע, וכיוצא בזה, על פי ההנחיות התקפות לאותה עת.
ב	עיצוב אדריכלי
	<ol style="list-style-type: none"> גימור התוספות יהיה מתואם לבית הקיים. ובמידה ויהיה חיפוי יחופה הבית כולו. חומר גמר של תוספות - טיח או כל חומר עמיד (חיפוי אבן, וכי...) או שילוב ביניהם. גג יהיה גג רעפים או גג בטון שטוח או שילוב בניהם וניקוזו יהיה לכיוון המגרש.
4.2	דרך משולבת
4.2.1	שימושים
	דרך משולבת
4.2.2	הוראות
א	זרכים

4.2	דרך משולבת
	מיועד לדרכים ציבוריות משולבות של הולכי רגל ורכב.



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



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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)	תאי שטח	יעוד
	צידי-ימני	צידי-שמאלי	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת				
			מתחת לכניסה הקובעת	מעל הקובעת							עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	
(5)	(5)	(5)	1	(4) 2	(3) 9.5	1	45	68.62	426.8	140 (2)	38 (1)	248.8	622	1	מגורים א'



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

קו בנין (מטר)	תאי שטח	יעוד
קדמי (5)		
		מגורים א'

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט 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:

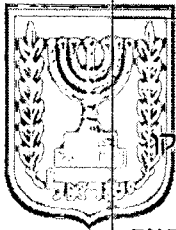
- (1) חניה מקורה - 30 מ"ר, מחסן - 8 מ"ר.
- (2) ממ"ד 12 מ"ר (9 מ"ר נטו) ומרתף.
- (3) לגג רעפים - 9.5 מ' ולגג שטוח - 8 מ'.
- (4) +2 עליית גג.
- (5) קווי בניין כמסומן בתשריט.



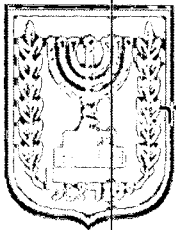
תכנון זמין
מונה הדפסה 23

6. הוראות נוספות

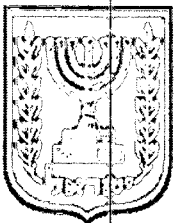
<p>6.1 תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.1</p>
<p>1. היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה. 2. היתרי בניה יינתנו לאחר הריסתה בפועל של בניה המסומנת להריסה בתשריט. 3. היתר לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413. 4. תנאי למתן היתר בניה 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."</p>	
<p>6.2 היטל השבחה</p>	<p>6.2</p>
<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספות השלישית לחוק.</p>	
<p>6.3 חניה</p>	<p>6.3</p>
<p>חניה תתוכנן בתחום המגרש עפ"י תקן התקף בעת מתן היתרי בניה.</p>	
<p>6.4 הנחיות מיוחדות</p>	<p>6.4</p>
<p>הנחיות לתכנון בריכת שחייה פרטית 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 שימוע זרימה חוזרת ממערכת הביוב לבריכה.</p>	
<p>6.5 תשתיות</p>	<p>6.5</p>
<p>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 תתקן 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 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.</p>	
<p>6.6 פיקוד העורף</p>	<p>6.6</p>
<p>תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	



המכון המרכזי לתכנון ולבנייה
 תחנה 23



המכון המרכזי לתכנון ולבנייה
 תחנה 23



המכון המרכזי לתכנון ולבנייה
 תחנה 23

6.7	הפקעות לצרכי ציבור
	מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור - יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.



משרד התכנון והבניה
מחלקת תכנון ופיקוח
תאריך: 23/06/2016

7.	ביצוע התכנית
-----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

תכנית זו תבוצע תוך 7 שנים מיום אישורה.



משרד התכנון והבניה
מחלקת תכנון ופיקוח
תאריך: 23/06/2016



משרד התכנון והבניה
מחלקת תכנון ופיקוח
תאריך: 23/06/2016

8. חתימות

מגיש התכנית	שם: יוסי שמול	סוג:	תאריך: 25.6.17
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:

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

בעל עניין בקרקע	שם: יוסי שמול	סוג: חוכר	תאריך: 25.6.17
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:

עורך התכנית	שם: נטליה ליפובצקי	סוג: עורך ראשי	תאריך: 25.08.17
	שם ומספר תאגיד: ליפובצקי נטליה - אדריכלים		חתימה:

ליפובצקי נטליה
אדריכלית
בג'רשיון 04717