

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 605-0404681

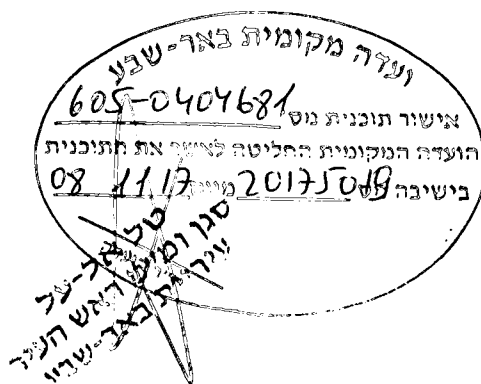
מגורים ברח' הרב שלמה עדני 49, שכ' נאות לון, באר שבע

מחוז דרום

מרחב תכנון מקומי באר שבע

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

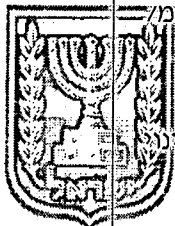


ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

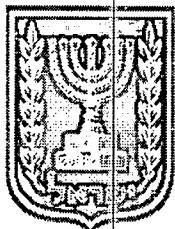
דברי הסבר לתכנית

תכנית זו כוללת את מגרש מגורים מס' 410 המיועד לאזור מגורים א' ונמצא ברח' הרב שלמה עדני 49, שכ' נאות לון, באר שבע.
במגרש קיימים שני זוגות בתים חד משפחתיים עם קיר משותף (מס' בתים 43,45,47,49) לפי תכנית מס' 5/במ/82.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

התכנית המוצעת מאפשרת לבית מס' 49 המסומן בתשריט בסימון "הנחיות מיוחדות":
הגדלת זכויות בנייה למטרת שטחים עיקריים ושטחי שירות, שינוי וקביעת קווי בניין עבור שטחי שירות, שינוי תכנית מרבית, הארכת דרך והקמת ג' קווי בחצר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית

605-0404681

1.2 שטח התכנית

1.639 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) סעיף קטן 2, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף
קטן 9, 62 א (1) (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



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי באר שבע

קואורדינטה X 177215

קואורדינטה Y 573640

1.5.2 תיאור מקום

תחום התכנית נמצאת ברח' הרב שלמה עדני 49, 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 עדני	49	

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	3-6	72-73

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

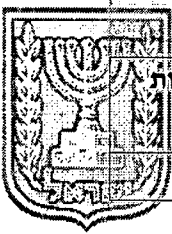
לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
155 /102 /02 /5	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5 /02 /155. הוראות תכנית 5 /02 /102 תחולנה על תכנית זו.	6193	2244	26/01/2011
82 /5 במ/	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

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל
הוראות התכנית	מחייב				ויקטור רבינוביץ			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		ויקטור רבינוביץ		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מחייב	1: 250	1	11/06/2017	ויקטור רבינוביץ	11/06/2017	המחייב לגבי מיקום התוספות	לא
	חלקית							
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	11/06/2017	ויקטור רבינוביץ	11/06/2017		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



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
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית באר שבע	באר שבע	בגין מנחם	1	08-6840600		
	פרטי	יצחק שושני			באר שבע	הרב עדני	49	054-2626736	054-2626736	itshak_shos hani@meuh edet.co.il
	פרטי	מזל שושני			באר שבע	הרב עדני	49	054-2626736	054-2626736	itshak_shos hani@meuh edet.co.il



1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית באר שבע	באר שבע	בגין מנחם	1	08-6840600		
פרטי	יצחק שושני			באר שבע	הרב עדני	49	054-2626736	054-2626736	



1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה	4	08-6264266	08-6264250	
בבעלות רשות מקומית			עיריית באר שבע	באר שבע	בגין מנחם	1	08-6840600		
חוכר	יצחק שושני			באר שבע	הרב עדני	49	054-2626736	054-2626736	
חוכר	מזל שושני			באר שבע	הרב עדני	49	054-2626736		

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	ויקטור רבינוביץ	26019		באר שבע	עבדת	12	08-6433048	08-6433048	victor.arc@gmail.com
	מודד	עמי אלקבץ	648		באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-6288031	08-6285860	elka-ltd@zahav.net



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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

- א. הגדלת זכויות והנחיות בנייה למטרה עיקרית, שינוי וקביעת קווי בניין עבור סככת רכב, מחסן וגיקוזי, שינוי תכנית מרבית במגרש מגורים מס' 410 לבית מס' 49, ברח' הרב שלמה עדני, שכ' נאות לון, באר שבע.
- ב. הארכת דרך משולבת המהווה כניסה לבית מס' 49.

2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1. הגדלת סה"כ זכויות בנייה מ-910 מ"ר ל-955 מ"ר לפי סעיף 62א (1) (א) (1) לתא שטח מס' 410 : תוספת הבנייה היא עבור בית מס' 49 המסומן בתשריט בסימון "הנחיות מיוחדות",
- שטח עיקרי : מ-602 מ"ר ל-647 מ"ר. עבור בית מס' 49-195 מ"ר.
- שטחי שירות ללא שינוי : מעל הכניסה הקובעת 140 מ"ר. עבור בית מס' 49 - 35 מ"ר (סככת רכב 15 מ"ר, ממזרחית ל-12 מ"ר ומחסן 8 מ"ר).
- מתחת הכניסה הקובעת : 168 מ"ר. עבור בית מס' 49-42 מ"ר.
2. קביעת תכנית מרבית ל-45% לפי סעיף 62א (א) (9). עבור בית מס' 49 : 101 מ"ר עיקרי + 35 מ"ר שירות.
3. הארכת דרך לפי סעיף 62א (א) (2).
4. שינוי וקביעת קווי בניין עבור שטחי שירות לפי סעיף 62א (א) (4).



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	1.639
------------------	-------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים (יח"ד)	יח"ד	4		4		
מגורים (מ"ר)	מ"ר	602	+45	647		תוספת של 45 מ"ר עבור בית מס' 49

תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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.

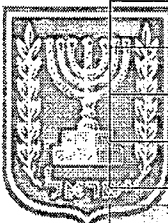
3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך משולבת	201,200			
מגורים א'	410		מגורים א'	410
שביל	300		שביל	300

תכנון זמין
מונה הדפסה 11

3.2 טבלת שטחים



תכנון זמין

מונה הדפסה 11

מצב מאושר			
יעוד	מ"ר	אחוזים	סה"כ
אזור מגורים א'	1,196	73.20	
דרך משולבת	254	15.55	
שביל להולכי רגל	184	11.26	
	1,634	100	
מצב מוצע			
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב	סה"כ
דרך משולבת	308.77	18.90	
מגורים א'	1,202.88	73.63	
שביל	122.1	7.47	
	1,633.75	100	

תכנון זמין
מונה הדפסה 11

4. יעודי קרקע ושימושים

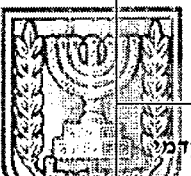
4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בנין בבית קיים חד משפחתי בן שתי קומות עם קיר משותף מס' 49 המסומן בתשריט בסימון "הנחיות" תכנון זמין מונה הדפסה 11 מיוחדות", תותר: - הגדלת שטחי בניה בקומת קרקע ובקומה א'. - תותר הקמה סככת רכב בגודל 15 מ"ר, סככה תמוקם בקו בניין צדדי וקדמי 0.0 מ' ותיבנה מקונסטרוקציה וקירוי קל ללא קירות, גובה פנימי לא יעלה על 2.5 מ'. תותר הקמת שער כניסה לחנייה שלא יפתח לכיוון הרחוב. שיפוע הקירוי וניקוז יהיה לכיוון המגרש. - תותר הקמת ג' קווי בקווי בנין 1.0 מ' מינימאלי אחורי וצידי ע"פ הנחיות יועץ בטיחות. - תותר הקמת מחסנים נפרדים בקו בנין צידי או אחורי לא יפתח מ- 1.1 מ' לכיוון שצ"פ או שטח ציבורי אחר או 0.0 מ' בהסכמת שכנים גובלים. גובה המחסן לא יעלה על 2.20 מ' פנימי ו 2.50 מ' חיצוני. ניקוז הגג יהיה לכיוון המגרש. - הגדרות יהיו בהתאם להנחיות התקפות בעת היתר בניה כמסומן בתשריט. - בקשות להיתרי בנייה מתוקף תכנית זו תכלולנה התייחסות להיבטים של בנייה ירוקה כגון שימור אנרגיה (באמצעות מרכיב הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, איורור וכד'), מחזור פסולת, שימור וחסכון במשאבי מים וקרקע וכיוצא בזה, על פי ההנחיות התקפות לאותה עת.

4.2	דרך משולבת
4.2.1	שימושים
	דרך ציבורית לכלי רכב והולכי רגל
4.2.2	הוראות
א	דרכים הארכת דרך משולבת על חשבון שביל להולכי רגל על מנת לאפשר כניסה לסככת רכב בבית מס' 49 המסומן בתשריט בסימון "הנחיות מיוחדות". תוואי ורוחב הדרך לפי תכנית זו ותכנית תקפה.

4.3	שביל
4.3.1	שימושים
	שביל להולכי רגל
4.3.2	הוראות
א	הוראות פיתוח - ברוחב השביל תותר מעבר תשתיות, ניקוז גינן ופיתוח ציבורי. - מלבד לזאת, תיאסר כל בניה בתחום השביל.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות									
מגורים א'	410	1203	647 (1)	140 (2)		168 (3)	45 (4)	4	8.5	2	1	(5)	(5)	(5)	(5)



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

(5) תכנון זמין

מונה הדפסה 11

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) 195 מ"ר עבור בית מס' 49.
- (2) שטחי השירות עבור בית מס' 49 כוללים: סככת רכב - 15.0 מ"ר, ממ"ד - 12.0 מ"ר ומחסן - 8.0 מ"ר.
- (3) 42 מ"ר עבור בית מס' 49.
- (4) עבור בית מס' 49, שאר הבתים לפי תכני תקפה 5/במ/82.
- (5) כמסומן בתשריט.

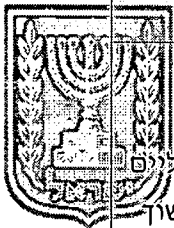


תכנון זמין
מונה הדפסה 11

6. הוראות נוספות	
6.1	תנאים למתן היתרי בניה א. היתרי בניה יינתנו על ידי הוועדה המקומית על פי תכנית זו ולאחר אישורה ובכפוף לתכנית מס' 5/ במ/ 82. ב. היתר לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413. ג. 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. ד. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הג'קוזי המסומן בתשריט להריסה.
6.2	חניה החניה תהיה בתחומי המגרש ובהתאם לתקן חניה של עיריית ב"ש התקף בעת אישור תכנית זו.
6.3	חלוקה ו/ או רישום חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.
6.4	תשתיות הוראות בינוי ופיתוח: 1. חשמל: לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה. מציר הקו מהתיל הקיצוני קו חשמל מתח נמוך 3.00 מ' מ' 3.5 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 22 ק"ו: 5.00 מ' מ' 6.00 מ' קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו: (קיים או מוצע) - 20.00 מ' קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע) - 35.00 מ' אין לבנות בנינים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת - קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל - מחברת דרום. 2. שירותים הנדסיים: ביוב ניקוז ואספקת מים יתוכננו ויבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס העיר באר שבע. יחול איסור בניה מעל לקווי תשתית, וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י הבונה ועל חשבונו, בהתאם עם הרשויות המוסמכות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

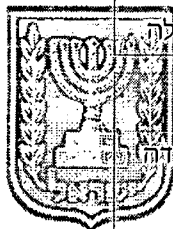


תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

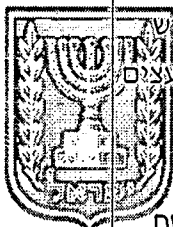
6.5	הפקעות לצרכי ציבור
	מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965, יופקעו ע"י הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור - יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

6.6	ניקוז
	1. תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז לכל השטח בתחום התכנית ובאישור מהנדס הוועדה המקומית ע"פ תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית. 2. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הניקוז למערכות הביוב. 3. לא ינתן היתר בניה אלא לאחר שהושאר שטח לחלחול נגר עילי כהגדרתו בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות (תיקון), התשס"ג - 2003.

6.7	שמירה על עצים בוגרים
	על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור" , "עץ/קבוצת עצים להעתקה" , או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן): א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור. ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור - אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש. ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות. ד. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ/קבוצת עצים חלופיים בתא שטח מס. ____. ה. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.

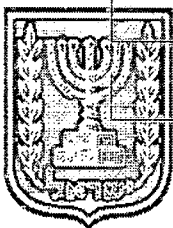


תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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

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

7.2	מימוש התכנית
	זמן משוער לביצוע תכנית זו- 3 שנים לאחר אישור התוכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11