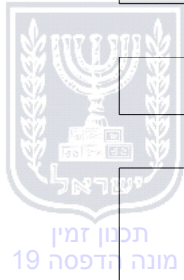


הוראות התכנית

תכנית מס' 605-0449793

מגורים במגרשים 1000 ו-1001, ברח' יצחק ולבר 61-13, נאות לון,



מחוז
מרחב תכנון מקומי באר שבע
דרום
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

התכנית מאפשרת תוספת בניה בבתים המסומנים כ- "הנחיות מיוחדות" במגרשים מס' 1000-1001 ברחוב יצחק ולברג, שכונה נאות לון, באר שבע



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מגורים במגרשים 1000 ו- 1001, ברח' יצחק ולבר 13-61, נאות לון,

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 605-0449793

14.784 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 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	177445
קואורדינאטה Y	572350

1.5.2 תיאור מקום

אזור מגורים א' חד-משפחתיים עם קיר משותף, ברחוב ולבר יצחק 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29, 31, 33, 35, 37, 39, 41, 43, 45, 47, 49, 51, 53, 55, 57, 59, 61

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	ולבר יצחק		

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

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
10/12/2002	749	5137	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5 / 02 / 120 / 102. הוראות תכנית 5 / 02 / 120 / 102 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	120 / 102 / 02 / 5
26/11/2006		5599	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5 / מק / 2397 ממשיכות לחול.	שינוי	2397 / מק / 5



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				יהודה ליכט			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		יהודה ליכט		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מחייב	1: 100	3	10/06/2018	יהודה ליכט	10/06/2018		לא
בינוי	מחייב	1: 100	3	24/06/2018	יהודה ליכט	24/06/2018		לא
בינוי	מחייב	1: 100	3	06/07/2018	יהודה ליכט	07/07/2018		לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	25/03/2018	יהודה ליכט	25/03/2018		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
	פרטי	מאיר אביטן			באר שבע	ולבר יצחק	37		08-6103614	
	פרטי	יעקב בן גויה			באר שבע	ולבר יצחק	15		08-6103614	
	פרטי	רפאל בן שטרית			באר שבע	ולבר יצחק	41		08-6103614	
	פרטי	מאיר בן שימול			באר שבע	ולבר יצחק	23		08-6103614	
	פרטי	אברהם דדון			באר שבע	ולבר יצחק	43		08-6103614	
	פרטי	אורלי מורד			באר שבע	ולבר יצחק	25		08-6103614	
	פרטי	נטע ממן			באר שבע	ולבר יצחק	13		08-6104614	
	פרטי	עזרא קולב			באר שבע	ולבר יצחק	17		08-6103614	
	פרטי	טל שמגר			באר שבע	ולבר יצחק	45		08-6103614	

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				ר.מ.י	באר שבע	התקוה	4	08-6264333	08-6254250	
חוכר		מאיר אביטן			באר שבע	ולבר יצחק	37		08-6103614	
חוכר		יעקב בן גויה			באר שבע	ולבר יצחק	15		08-6103614	
חוכר		רפאל בן שטרית			באר שבע	ולבר יצחק	41		08-6103614	
חוכר		מאיר בן שימול			באר שבע	ולבר יצחק	23		08-6103614	
חוכר		אברהם דדון			באר שבע	ולבר יצחק	43		08-6103614	



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר	פנחס כהן				באר שבע	ולבר יצחק	49		08-6103614	
חוכר	אורלי מורד				באר שבע	ולבר יצחק	25		08-6103614	
חוכר	יצחק מורנו				באר שבע	ולבר יצחק	47		08-6103614	
חוכר	נטע ממן				באר שבע	ולבר יצחק	13		08-6103614	
חוכר	עזרא קולב				באר שבע	ולבר יצחק	17		08-6103614	
חוכר	טל שמגר				באר שבע	ולבר יצחק	45		08-6103614	



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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	יהודה ליכט	38691		באר שבע	צפת (1)	2	08-6434288	08-6103614	jorgelicht1513@gmail.com
	מודד	יבגני ברודסקי	1230	י. ברודסקי מדידות ורישום מקרקע	באר שבע	ביאליק	149	08-6999920		1230bev@sur.co.il

(1) כתובת : צפת 2/24.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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

שינוי לתכניות מס' 5/מק/2397 - 120/102/02/5 במגרשי מגורים בבנייה קבלנית של בתים דו-משפחתיים עם קיר משותף מס' 1000 - 1001, ברחוב יצחק ולבר 13, 15, 17, 23, 25, 37, 41, 43, 45, 47, 49, 53, 57, 59, 61

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת סה"כ זכויות הבניה לפי סעיף 62(א)(1)(1)(א).

א. במגרש 1000 מ-2605 מ"ר ל-3074 מ"ר

שטח עיקרי מ-1545 מ"ר ל-1654 מ"ר

שטח שרות מעל קומת הכניסה 570 מ"ר ללא שינוי

שטח שרות מתחת קומת הכניסה 850 מ"ר ללא שינוי.

2. במגרש 1001 מ-3723 מ"ר ל-4544 מ"ר

שטח עיקרי מ-2095 מ"ר ל-2376 מ"ר

שטח שרות מעל קומת הכניסה 830 מ"ר ללא שינוי

שטח שרות מתחת קומת הכניסה 1338 מ"ר ללא שינוי

ב. במגרש 1001 מ-3723 מ"ר ל-4034 מ"ר

שטח עיקרי מ-2095 מ"ר ל-2376 מ"ר

שטח שרות מעל קומת הכניסה 320 מ"ר ללא שינוי

שטח שרות מתחת קומת הכניסה 1338 מ"ר ללא שינוי



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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

3. שינוי תכנית מרבית לפי סעיף 62א (א) (9)

4. שינוי בינוי סטנדרטי לפי סעיף 62א (א) (5)



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים א'	1001, 1000	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
הנחיות מיוחדות	מגורים א'	1001, 1000

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	12,074.02	100
סה"כ	12,074.02	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	12,074.02	100
סה"כ	12,074.02	100



4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	
הוראות	4.1.2
בינוי ו/או פיתוח	א
<p>עבור היחידות דיור המסומנות כ"הנחיות מיוחדות" במגרשים 1000-1001.</p> <p>1. תותר תוספת בניה של 390 מ"ר לשטח עיקרי. המסומן בנספחי בינוי לפי טיפוס.</p> <p>2. תותר הקמת סככת רכב עם קירוי קל לשתי מקומות חניה, בשטח 30 מ"ר, בקווי בניין קדמי וצדדי 0.0, וגובה פנים לא יעלה מעל 2.3 מטר.</p> <p>3. גימור התוספות יהיה מתואם לבית הקיים תוך שמירת סיגנון החזיתות (ראה נספחי בינוי).</p>	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד				
				מעת הכניסה הקובעת	מעת לכניסה הקובעת	מעת הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי			
						שרות	עיקרי						שרות	עיקרי	
קדמי	אחורי	צידי- ימני	צידי- שמאלי	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי						
(4)	(4)	(4)	(4)	(1) 2	(3) 9.5	12	(2) 3074	(1) 850	(1) 570	1654	4347	1000	מגורים	אי'	מגורים אי'
(4)	(4)	(4)	(4)	(1) 2	(3) 9.5	18	(2) 4544	(1) 1338	(1) 830	2376	7727	1001	מגורים	אי'	מגורים אי'

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:

תוספת זכויות מתייחסת לבתים מסומנים "הנחיות מיוחדות" שאר יח"ד מס' 19, 21, 27, 29, 31, 33, 35, 39, 51, 55, 63, 65, 67, 69, 71 נשארות ללא שינוי: במידה ויגישו בעתיד בקשה לתוספות בניה, יחידות אלו כפופות להוראות ונספחי הבינוי של תכנית זו.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) ללא שינוי.

(2) .

(3) 9.5 מ' גג רעפים, 8 מ' גג שטוח.

(4) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>1. היתר הבניה תינתן ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.</p> <p>2. היתר לתוספות בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413 תנאי למתן היתר בניה יהיה: הריסת המבנים המסומנים להריסה בתכנית. חישוב מוערך של כמות הפסולת הבנין הצפויה עקב עבודות הבניה, ואישור על פינוי פסולת לאתר מאושר ומסודר עפ"י כל דין. היתר איכלוס מותנה בהצגת אישוי הפינוי כאמור התואמים לכמות שהוכרחה.</p>
6.2	חניה
	1. החניה תהיה עפ"י תקן חניה של עיר באר שבע התקף בעת הגשת הבקשה להיתר בניה.
6.3	חשמל
	<p>כל מערכת התשתית תתואם עם הרשויות המוסמכות. חשמל: הוראות בניוי ופיתוח רשת הספקת החשמל תהיה עפ"י דרישות חברת החשמל. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי החשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.</p> <p>סוג קו החשמל מרחק מתיל חיצוני מרחק מציר הקו</p> <p>קו חשמל מתח נמוך 3 מ' 3.50 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו 5 מ' 6.00 מ'</p> <p>קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע) 20.00 מ'</p> <p>קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע) 35.00 מ'</p> <p>אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל, מחוז הדרום. אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלה לאחר קבלת אישור מהגורמים המוסמכים בחברת החשמל וברשויות המוסמכות על פי כל דין. באזור החניה.</p>
6.4	היטל השבחה
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
6.5	בניה ירוקה
	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.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ביצוע התכנית	אישור התכנית

7.2 מימוש התכנית

תוך 5 שנים לאחר מתן תוקף לתכנית

