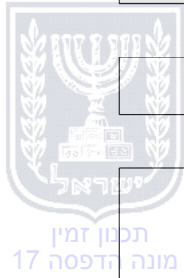


הוראות התכנית

תכנית מס' 605-0591891

מגורים ברח' ולבר, מגרש 29 נאות לון, באר שבע



מחוז	דרום
סוג תכנית	מרחב תכנון מקומי באר שבע
	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 הנדונה מציעה שינויים למגרש 29 ברח' יצחק ולבר 14, בשכונה נאות לון בבאר שבע ע"י שינוי וקביעת קווי בניין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית: מגורים ברח' ולבר, מגרש 29 נאות לון, באר שבע

מספר התכנית 605-0591891

1.2 שטח התכנית 0.890 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 62א (א) סעיף קטן 4

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	177538
קואורדינאטה Y	572335

1.5.2 תיאור מקום

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	14	

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	29

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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 משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5/02/102/120 ממשיכות לחול.	שינוי	120 /02 /02 /5
12/12/1991	1082	3954	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5/02/102/57 א ממשיכות לחול.	שינוי	5 /02 /102 /57 /א
19/10/2006		5589	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5/מק/2392 ממשיכות לחול.	שינוי	2392 /מק/5



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			סורין מירון				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		סורין מירון		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח מצב מאושר	11/11/2018	סורין מירון	11/11/2018	1	1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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 17

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
המגיש	פרטי	חורי ציון			באר שבע	ולבר יצחק	14	052-2882232	052-2882232	muchail1919@gmail.com

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל ומתכנן ערים	עורך ראשי	סורין מירון	33768		באר שבע	יהודה הנחתום	13	08-6232703	077-7112224	mir-arch@inter.net.il
מודד מוסמך	מודד	גיאנה בובליק	1110	נגב מדידות	באר שבע	עגנון	2	054-5237655	08-6441170	Negev_medi dot@walla.co.il

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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 וקביעת קווי בניין למגרש מס' 29 ברח' יצחק ולבר 14, שכונת נאות לון באר שבע, ע"י:

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי וקביעת קווי בניין



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 17

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	1001
מגורים א'	29

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כמופים
להריסה	דרך מאושרת	1001
להריסה	מגורים א'	29

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'	538	60.45
דרך מוצעת	352	39.55
סה"כ	890	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	352.4	39.58
מגורים א'	538	60.42
סה"כ	890.41	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים, מחסן, חניה ובריכה.
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>לבית מגורים חד משפחתי, מגרש מס' 29, ולבר 14, נאות לון תותר:</p> <ol style="list-style-type: none"> הקמת פרגולות מבטון לפי קווי בניין לפרגולה מבטון המסומנים בתשריט. הקמת מרתף בגבולות קווי בניין המותרים. גובה המרתף לא יעלה על 2.2 מ' נטו, לא יבלוט מעל 1.0 מ' מפני הקרקע סמוכים. בניית חניה מקורה בשטח של עד 30 מ"ר, כמסומן בתשריט, מבנה החניה יהיה בהתאמה לחומרי הגמר של המבנה הראשי. גובה מבנה החניה לא יעלה על 3.00 מ' וגובהו הפנימי לא יעלה על 2.4 מ'. גובה המבנה לא יעלה על 8 מ' לגג שטוח ו 9.5 מ' לגג משופע. גובה הבניין ימדד לפי גובה המדרכה הסמוכה למבנה למקום גבוה ביותר. תותר בניית חדר מגורים בחלל גג רעפים. שטח זה יכלל במניין שטחי הבנייה העיקריים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה, אך לא יכלל במניין הקומות. בניית מחסן בשטח של עד 8.00 מ"ר. המחסן יבנה כחלק בלתי נפרד מהמבנה עם גישה ישירה מהחצר. המחסן יהיה בנוי מחומרי הגמר של המבנה העיקרי. הקמת בריכת שחיה מחוץ לתחום קווי הבניין ובלבד והמרחק המינימלי של כל קיר מקירות הבריכה לגבול המגרש יהיה 2 מ'. יש לסמן בריכה וכל פרטיה בתכנית פיתוח שתוגש לאישור הוועדה המקומית. תנאי למתן היתר לבריכת שחיה יהיה אישור משרד הבריאות. חומרי הבנייה יהיו צפוי אבן מרובעת ומסותת ו/או טיח אקרילי ו/או טיח גס. יותרו שילובים של זכוכית, בטון חשוף, פלדה, נחושת, אלומיניום וקרמיקה זאת בשטחים קטנים בלבד. לא תותר בנייה על עמודים. ניקוז הגגות יהיה בתחומי המגרש ע"פ הנחיות מהנדס העיר ולכל הפחות 50% ממנו יהיה לאדמה טבעית.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	דרכים
4.2.2	הוראות
א	<p>דרכים</p> <p>דרכים</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות		גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				
						שרות	שרות	עיקרי		
1	2 (3)	9.5	1	43 (2)	100	46 (1)	215.2	538	29	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

הערה ברמת הטבלה:

קווי בנין למגורים וקווי הבניין לפרגולות בנויות כמסומן בתשריט

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) השטח כולל: 30 מ"ר לחניה מקורה, 8 מ"ר לממ"ד, 8 מ"ר למחסן..

(2) 30+ מ"ר לחניה מקורה.

(3) +עליית גג.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

6. הוראות נוספות

6.1	חניה החניה תהיה לפי תקן החנייה התקף לעת אישור התכנית.
6.2	חלוקה ו/ או רישום חלוקת המגרש תעשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965.
6.3	ניקוז א. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים ? שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר. ב. יש לתכנן כך שתא השטח יהפוך ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומו, באמצעות תחימת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה, חיבור השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר. ג. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החדר, על ידי מניעת עירוב של חומרי בנייה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכדומה. ד. יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים. לדוגמא: באזור החניה, בשבילים.
6.4	תנאים למתן היתרי בניה א. היתר הבניה יינתן ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר מילוי התנאים שלהלן: הגשת תכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית לתא השטח או לחלקים ממנו בקני"מ 1: 250 על רקע מפת מדידה מעודכנת. התכנית תקבע ותציג את מיקום המבנה, גודלו, מאפייניו האדריכליים כגון חומרי בניה וגמר, דרכי גישה, הסדרי תנועה וחניה פיתוח השטח ופתרונות התשתיות, פתרונות אשפה המתאימים להפרדת פסולת במקור, פתרונות ניקוז ונגר עילי וקביעת מפלסי הקרקע. התכנית תכלול בין היתר, מיקום התשתיות והתחברותם למערכות הניקוז העירוניות, קביעת מפלסי כניסה, גדרות, נטיעות, מיקום החניות, מתקני תברואה, חומרי גמר, העמדת המבנה וכדומה. ב. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכנית הסדרי תנועה ע"י רשות התמרור המקומית. ג. תנאי למתן היתר בנייה לפיתוח תא השטח יהיה הבטחת ביצוע פתרון הביוב בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח. ד. תנאי למתן היתר בנייה לפיתוח תא השטח יהיה הבטחת ביצוע פתרון הניקוז בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח. ה. תנאי למתן היתר בניה יהיה חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבנייה ואישור על פיניו פסולת לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין. היתר איכלוס מותנה בהצגת אישורי הפינוי כאמור בהתאם לכמות הפסולת המוערכת. ו. תנאי למתן היתר לתוספת בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413. ז. תנאי למתן היתר לכריתה/להעתקת עצים בוגרים כהגדרתם בסעיף 83 ג' לחוק, יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות. ח. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש. ט. תנאי למתן היתר בנייה בתא השטח יהיה הריסת כל המסומן להריסה בתא השטח.
6.5	תשתיות א. בהיתר הבניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או ניקוז, ו/או קו

תשתיות	6.5
<p>תא ביוב, ו/או קו דרך, ו/או קו עמוד תאורה ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיות תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>ב. כל קווי התשתית שבתחום התכנית כגון חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים) צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב יהיו תת קרקעיים.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה בעבור העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שיאושר עפ"י כל דין, אשר יקבע על דעת הרשות המקומית בתאום עם בעל התשתית.</p> <p>ד. המבנים שבתחום המגרש יחוברו למערכת המים והביוב האזוריות.</p> <p>ה. בשלב היתרי הבניה ינקטו האמצעים להקמת מתקני מחזור והפרדה במקור בהתאם להנחיות הרשות המקומית.</p> <p>ו. חשמל:</p> <p>לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, מדודים בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל והתיל הקיצוני הקרוב ביותר לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה:</p> <p>-----</p> <p>מרחק מציר הקו-/-מרחק מתיל קיצוני-/-סוג קו חשמל</p> <p>-----</p> <p>3.5 מ' -----/----- 3 מ'-----/----- קו מחשמל מתח נמוך</p> <p>6 מ' -----/----- 5 מ'-----/----- קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו</p> <p>20 מ' -----/----- קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)</p> <p>35 מ' -----/----- קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)</p> <p>-----</p> <p>אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אשור והסכמה מחברת החשמל-מחוז הדרום.</p>	



היטל השבחה	6.6
הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק	

הפקעות לצרכי ציבור	6.7
מקרקעין המיועדים לצורכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב') לחוק התכנון והבניה התשכ"ה- 1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו 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

מיד עם אישורה של תכנית זו



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17