

הוראות התכנית

תכנית מס' 608-0774612

מגרש 505-באר אורה



מחוז
מרחב תכנון מקומי
סוג תכנית

דרום
חבל אילות
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

בית מגורים פרטי, חד משפחתי, במגרש 505 בבאר אורה. התכנית הנוכחית מציעה תוספת זכויות בניה למגרש זה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית מגרש 505-באר אורה

ומספר התכנית

מספר התכנית 608-0774612

1.2 שטח התכנית 0.475 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) (17)

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	חבל אילות
קואורדינאטה X	198644
קואורדינאטה Y	402384

1.5.2 תיאור מקום

רחוב רותם המדבר, באר אורה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חבל אילות - חלק מתחום הרשות: באר אורה

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
באר אורה	רותם המדבר	1	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39130	מוסדר	חלק	31	

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 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
21/12/2000	981	4945	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 164 /02 /12 ממשיכות לחול.	שינוי	164 /02 /12
06/04/2009	3297	5939	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 02 /12 /175. הוראות תכנית 12 /175 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	175 /02 /12



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אייל לוגאסי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אייל לוגאסי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		10: 42 03/11/2019	יוליה גורביץ	09/09/2019	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא		10: 42 03/11/2019	יוליה גורביץ	01/09/2019	1	1: 250	רקע	מצב מאושר

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
מר	פרטי	שאדי חאזן			באר אורה	רותם המדבר	1			shadi@nouf i.co.il
גבי	פרטי	רנא חאזן חורי			באר אורה	רותם המדבר	1			shadi@nouf i.co.il

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
מודד מוסמך	מודד	עלאא עואד	987		באר אורה	משעול כוכב	20			alaawad75@g mail.com
ה. אדריכלות	הנדסאי	יוליה גורביץ	39353		בוסתן הגליל	(1)	11			bengal02@g mail.com
אדריכל	עורך ראשי	אייל לוגאסי	83782		אילת	שד התמרים	21	08-6340269	08-6370861	eyalarch@gm ail.com

(1) כתובת: ת.ד. 1062.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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

תוספת זכויות בניה, 20 מ"ר שטח עיקרי

2.2 עיקרי הוראות התכנית

תוספת שטח עיקרי מעל הקרקע לפי 62א (א) (17)

מאושר: 220 מ"ר

מוצע: 240 מ"ר



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	505



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	475	100
סה"כ	475	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	475	100
סה"כ	475	100



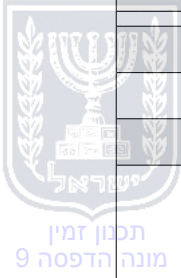
תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מבנה מגורים חד משפחתי צמוד קרקע
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>גובה מירבי לבתי מגורים 9.5 מ' כולל מצללות בנויות על הגגות ומסתורי קולטי שמש. נשאר השטח במגרש שאינו לבניה, מותרים השימושים הנ"ל: ריצוף, גינון, בריכות שחיה ונוי.</p>
ב	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>שטח למטרות שירות:</p> <p>מעל הקרקע - חניה לשני כלי רכב כחלק מהמבנה או צמוד אליו לפי תקנון זה.</p> <p>מתחת לקרקע - מרתף בגובה 2.2 מ/ בגבולות קווי הבניין שגובה תקרתו אינה גבוה ביותר מ- 60 ס"מ מפני הקרקע בכניסה למגרש מהרחוב.</p>
ג	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>(1) המגרש ינוקז אל הדרכים הציבוריות.</p> <p>(2) גובה ה +0.00 של הבנין ייקבע כך שיהיו שיפועים של לפחות 5% ממנו לכיוון הדרכים הציבוריות לצורך ניקוז גשמים ומי השקיה.</p> <p>(3) בכל אחד מקווי הגבול בין אזורים ציבוריים לבין מגרשים פרטיים יבנה קיר בגובה עד 2.2 מ', תוך התחשבות בתכנון ובצרכי הבנין שעל המגרש.</p> <p>(4) הקירות יבנו מבלוק בטון חלול או מיציקת בטון ויטווחו משני הצדדים בטיח צבעוני למניעת בוהק וסינוור.</p> <p>(5) תותר נטיעת עצים בתחום המגרש הפרטי כך שצילם יוטל על השטח הציבורי.</p>
ד	<p>גגות</p> <p>עיצוב הגגות יהיה גגות שטוחים. דודי שמש יוסתרו ע"י בניה קשיחה באופן שלא יראו מזווית המבט האופקית אליהם מעל כ 60% משטח הגגות השטוחים או המרפסות תבנה מלצצה. מתקני מיזוג אוויר יוסתרו ע"י בניה קשיחה כלפי הרחוב והסמטה ויפורטו בבקשה להיתר בניה.</p>
ה	<p>חניה</p> <p>החניה תהיה בתחום המגרש ובהתאם לתקן החניה הארצי.</p>
ו	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>(1) שימוש בחומרים - החומרים המותרים לשימוש בעיצוב החזיתות הם כדלקמן: קירות בטון מטויח, קירות בלוקי בטון מטויח, קטעי קירות באבן לקט. מצללות בנויות בחומר קשיח ומטויח, מצללות מעץ ומצללות מרשתות פח מחורר וצבוע.</p> <p>(2) חניה- למעט הקירוי כמו בסעיף 1 לעיל. בחניה יותר שימוש בקירוי קשיח בטון או בקירוי קל המוקף בגמלון בניה קשיחה בצורה שתסתירם מכיוונים מערב, צפון ומזרח.</p> <p>(3) עיצוב הגגות - הגגות יהיו שטוחים. דודי שמש יוסתרו ע"י בניה קשיחה באופן שלא יראו מזווית המבט האופקית אליהם מעל כ 60% משטח הגגות השטוחים או המרפסות תבנה מצללה.</p>



4.1	מגורים א'
	<p>4) מנועי מזגנים מפוצלים, תעלות מיזוג אוויר חיצוניות או מזגני קיר וכל מרכיב אחר של מערכת מיזוג אוויר יוסתרו ע"י בניה קשיחה כלפי הרחוב והסמטה ויפורטו בבקשה להיתר בניה, כמצורף בנספח הבינוי.</p> <p>5) לא ימוקמו אנטנות טלויזיה ואחרות על גגות הנראים מהרחוב המשולב והסמטה. מערכות הקליטה לטלויזיה ולכבלים יהיו מרכזיות.</p>
ז	<p>קווי בנין</p> <p>יש להשאיר שטח פנוי בגודל של 10/10 מ' על מנת לאפשר רצף שטחים פנויים לגינון וזרימת האויר.</p> <p>קוי בנין לבריכת שחיה ונוי יהיה 1 מ' לכל צלע מפנינת ארבעת המגרשים ועד לגבול השטח הפנוי.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
(2)	(2)	(2)	(2)	1	(1) 2	9.5	1	50	345	10	50	45	240	475	505	מגורים א'	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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כולל יציאה לגג.

(2) לפי המסומן בתשריט.



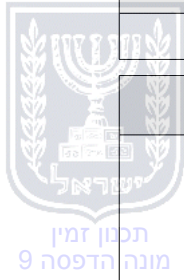
קדמי תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

6. הוראות נוספות

<p>6.1 תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.1</p>
<p>היתרי בניה יוצאו ע"י הועדה מקומית על פי תכנית זו, לאחר אישורה.</p>	
<p>6.2 סקר סייסמי</p>	<p>6.2</p>
<p>א. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:</p> <p>1) הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.</p> <p>2) על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).</p> <p>ב. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סייסיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.</p>	
<p>6.3 חשמל</p>	<p>6.3</p>
<p>תשתיות חשמל הוראות בינוי ופיתוח</p> <p>א) כל מערכות התשתיות כגון מים לשתייה, סילוק שפכים, תקשורת, חשמל וכו' היינה תת-קרקעיות ובאישור הרשויות המוסמכות.</p> <p>ב) לא ניתן היתר בנייה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בנייה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה.</p> <p>בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:</p> <p>סוג קו חשמל מרחק מציר קיצוני מרחק מציר הקו</p> <p>קו חשמל מתח נמוך 3 מ' 3.5 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו 5 מ' 6 מ'</p> <p>קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע) 20 מ'</p> <p>קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע) 35 מ'</p> <p>ג) 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 אישור והסכמה מחברת חשמל-מחוז דרום.</p> <p>ד) בתחום התכנית תותרנה הקמת אנטנות רדיו וטלוויזיה וכן אנטנות לשידור לוויינים - מרכזיות בלבד.</p> <p>ה) מבנים לתחנת טרנספורמציה+חדרי שנאי: כל הכרוך בהקמת המבנה כגון תכנון, תאום, אישורים, היתר בניה, הקמה ומסירה, יבוצעו בתאום עם חברת החשמל.</p>	



6.4

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

כל מבנה בשטח התכנית המקבל אספקת מים יהיה מחובר למערכת הביוב. הכל בהתאם לתכניות מאושרות ע"י הרשויות המתאימות. מערכת המים תהיה תת קרקעית ובתאום עם הרשויות המתאימות.

6.5

פסולת בניין

דרכי הטיפול לאצירת פסולת יבטיחו מניעת מפגעים סביבתיים, תברואתיים וחזותיים. הפסולת תסולק באחריות היזם לאתר מוסדר בהתאם להנחיות המועצה האזורית חבל אילות.

6.6

היטל השבחה

יוטל היטל השבחה כחוק.

6.7

גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה

הגבלות בניה בגין תכנית מתאר מקומית מפורטת מס' 175/02/12 נמל תעופה תמנע, חבל אילות ע"ש רמון.

1. על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה לרבות הגבלות גובה הבניה בתחום המישור האופקי, כפי שאלה נקבעו בהוראות תכנית 175/02/12 שדה התעופה תמנע, חבל אילות, ע"ש רמון.

2. הגובה המירבי המותר לבניה מעל פני הים לרבות גובה אנטנות וארובות, הינו 125 + מ' מעל פני הים ואין לחרוג ממנו.

.7

ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 5 שנים מיום אישורה.