

הוראות התכנית

תכנית מס' 605-0688481

מגורים ברח' קפאח 31, שכונת נאות לון, באר שבע

מחוז

דרום

מרחב תכנון מקומי באר שבע

תכנית מפורטת

סוג תכנית

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 מטפלת במגרש מס' 58 המיועד למגורים א' "בני ביתך" הנמצא בשכונה נאות לו ברח' קפאח 31, באר שבע.

התכנית מציעה:

הגדלת אחוזי בנייה עבור תוספת בנייה בקומה שניה.

שינוי קווי בניין.

הגדלת תכסית.

קביעת תנאים להריסה ובניית מחסן וסככת רכב.

שינוי בהוראות בדבר עיצוב או בינוי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית מגורים ברח' קפאח 31, שכונת נאות לון, באר שבע

ומספר התכנית

605-0688481

מספר התכנית

0.506 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (19), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (9), 62 א (א) (1) (1) (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 177364
 קואורדינאטה Y 573524

1.5.2 תיאור מקום

שטח התכנית נמצא בשכונת נאות לון רח' קפאח 31, 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 קפאח	31	

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	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 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
26/01/2011	2244	6193	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5/02 /155 /102. הוראות תכנית 5/02 /155 /102 /102 /155 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	155 /102 /02 /5
28/11/1991	965	3948	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5/במ/82 ממשיכות לחול.	שינוי	82 /במ/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				רחל ברבי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		רחל ברבי		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 250	1	08/12/2018	רחל ברבי	12: 17 01/07/2019		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	02/07/2018	רחל ברבי	10: 17 30/04/2020		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	אסתר אליהו			באר שבע	הרב קפאח	31	050-2761152		adieliyhu@gmail.com
	פרטי	עובדיה אליהו			באר שבע	הרב קפאח	31	050-2761152		adieliyhu@gmail.com

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית מכילה מקרקעין בבעלות המדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ה/אדריכלות	עורך ראשי	רחל ברבי	ה/42093		באר שבע	אבן שפרוט	5	08-6431068		Ba.racheli7@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	ג'אנה בובליק	1110		באר שבע	עגנון	2	054-5237655		Negev_mdidot@walla.co.il

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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 לתכנית מס' 5/במ/82 מגרשי מגורים חד משפחתיים "בנה ביתך", עבור בית מס' 31 ברח' יחיא קפאח (מגרש 58 בלבד), שכונת נאות לון באר-שבע.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת סה"כ אחוזי בנייה לפי סעיף 62א (א) (1) (א) (1).
2. קביעת ושינוי קווי בניין לפי סעיף 62א(א)(4).
3. הגדלת תכסית לפי סעיף 62א(א)(9).
4. הריסת מבנים לפי סעיף 62א(א) 19.
5. שינוי הוראות בדבר עיצוב לפי סעיף 62א(א)(5).



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

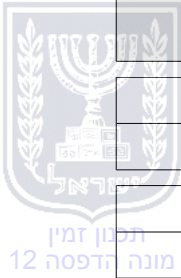
3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים א'	58	
סימון בתשריט להריסה	יעוד	תאי שטח כפופים
	מגורים א'	58

3.2 טבלת שטחים

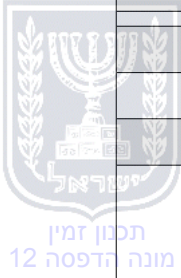
מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'	504	100
סה"כ	504	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	506.02	100
סה"כ	506.02	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בנייה תא שטח מס' 58 המיועד למגורים חד-משפחתי (בנה ביתך) תותר: א. הגדלת שטחי בנייה מ-מ 363.4 מ"ר ל 397 מ"ר. ב. תותר בניית מחסן בגודל עד 8.0 מ"ר בקו בניין צדדי ו/או אחורי שלא יפחת 1.10 מ' גובהו הפנימי 2.20 מ', לא יותרו פתחים לכיוון השכן ושיפוע הגג וניקוזו יהיו לכיוון המגרש. ג. תותר בניית ממ"ד בגודל עד 12.0 מ"ר ברוטו. ד. תותר בניית מרתף בגודל 60% משטח המקסימלי המותר בקומה וגובהו לא יעלה על 2.20 מ' נטו, לאחסנה בלבד. ה. תותר בניית סככת רכב בגודל 16.0 מ"ר, הסככה תבנה ללא קירות, שיפוע הגג וניקוזו יהיו לכיוון המגרש, תותר הקמת שער כניסה לחניה, השער לא יפתח לכיוון המדרכה. ו. 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	גגות גובה מקסימלי של המבנה 7.0 מ' לגג שטוח, 8.5 מ' לגג רעפים.
ג	גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה
ד	עיצוב אדריכלי א. גימור התוספות יהיו בהתאם לבית הקיים, טיח או שלכטה ציבעונית. ב. המחסן יבנה מחומרים קלים או קשיחים וגובהו הפנימי 2.20 מ'.



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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
צידי- שמאלי (4)	צידי- ימני (4)	מתחת לכניסה הקובעת 1	מעל הכניסה הקובעת 2	(3)	1	45	78.46	סה"כ שטחי בניה 397	שרות (2) 108	עיקרי	שרות (1) 36	עיקרי 253	506	58	מגורים א'



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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

קדמי (4)	קו בנין (מטר)		תאי שטח	יעוד
	אחורי (4)	קדמי (4)		
			58	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) שירות מעל הכניסה הקובעת: ממ"ד 12.0 מ"ר מחסן חיצוני- 8.0 מ"ר וסככת רכב 16.0מ"ר.
- (2) מרתף-108.0 מ"ר (180 מ"ר גודל קומת כניסה X60%).
- (3) גג שטוח 7.0 מ' וגג רעפים 8.5 מ'.
- (4) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

- א. היתרי בנייה יינתנו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.
 ב. היתר בנייה לתוספת החדשה יותאם לדרישות התקן הישראלי התקף באותה עת.
 ג. תנאי למתן היתר בנייה בתא השטח יהיה הריסת כל המסומן להריסה בתא השטח.
 ד. תנאי למתן היתר לתוספת בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.

6.2

היטל השבחה

- א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
 ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6.3

חניה

החניה תהיה בתחום המגרש לפי תקן חניה התקף בעת אישור תכנית זו.

6.4

תשתיות

- א. שרותים 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, בתאום עם הרשויות המוסמכות.
 ב. חשמל
 לא ינתן 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 החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה :
- קו חשמל מתח נמוך
 - מרחק מתיל קיצוני - 3 מ'
 - מרחק מציר הקו - 3.5 מ'
 - קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו
 - מרחק מתיל קיצוני - 5 מ'
 - מרחק מציר הקו - 6 מ'
 - קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע) - 20 מ'
 - קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע) - 35 מ'
- אין לבנות בניינים 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.

6.5

פיקוד העורף

תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

6.6

חלוקה ו/ או רישום

חלוקת המגרשים תעשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

תכנית זו תבוצע תוך 7 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12