

**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 605-0699827**

**מגורים ברח' ולבר יצחק 10 שכ' נאות לון, באר שבע**

**דרום**

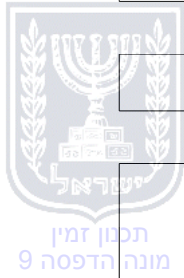
**מחוז**

**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

התכנית הנדונה מציעה שינויים במבנה מגורים חד משפחתי שבמגרש מס' 27 ברח' יצחק ולבר בשכונה נאות לון בבאר שבע ע"י שינוי זכויות בניה, הסדרה וקביעת קווי בנין עבור פרגולה ובריכה.



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**

מגורים ברח' ולבר יצחק 10 שכ' נאות לון, באר שבע

שם התכנית

שם התכנית  
ומספר התכנית

1.1

605-0699827

מספר התכנית

0.476 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת  
להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

א62 (א) (4), א62 (א) (9)

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**

177540

**קואורדינאטה Y**

572376

**1.5.2 תיאור מקום**

רח' ולבר יצחק 10 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 | ולבר יצחק | 10       |       |

**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 | 27               |

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי



**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

| מספר תכנית מאושרת | סוג יחס | הערה ליחס                                                                                   | מספר ילקוט פרסומים | מס' עמוד בילקוט פרסומים | תאריך      |
|-------------------|---------|---------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-------------------------|------------|
| 120 /102 /02 /5   | שינוי   | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5 /02 /102 ממשכיות לחול.          | 5137               | 749                     | 10/12/2002 |
| 5 /מק/ 2012       | כפיפות  | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5 /מק/ 2012. הוראות תכנית 5 /מק/ 2012 תחולנה על תכנית זו. | 4939               |                         | 04/12/2000 |



## 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 |          |                   |             | אילן אזוט  |                   |                | כן                  |
| תשריט מצב מוצע | מחייב | 1: 250   | 1                 |             | אילן אזוט  |                   | תשריט מצב מוצע | לא                  |
| מצב מאושר      | רקע   | 1: 250   | 1                 | 12/04/2021  | אילן אזוט  | 20: 38 12/04/2021 | נספח מצב מאושר | 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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

**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             |
|-------------|------|-------------|------------|----------|---------|-----------|-----|-------------|-------------|-------------------|
| מגיש        | פרטי | אליניב ברדה |            |          | באר שבע | ולבר יצחק | 10  | 050-8228281 | 050-8228281 | bardaen@gmail.com |

**1.8.2 יזם**

| סוג  | שם          | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב    | רחוב      | בית | טלפון       | פקס         | דוא"ל             |
|------|-------------|------------|----------|---------|-----------|-----|-------------|-------------|-------------------|
| פרטי | אליניב ברדה |            |          | באר שבע | ולבר יצחק | 10  | 050-8228281 | 050-8228281 | bardaen@gmail.com |

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

| סוג          | תיאור | שם | מספר רשיון | שם תאגיד          | ישוב    | רחוב  | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל |
|--------------|-------|----|------------|-------------------|---------|-------|-----|------------|------------|-------|
| בבעלות מדינה |       |    |            | רשות מקרקעי ישראל | באר שבע | התקוה | 4   | 08-6264250 | 08-6264221 |       |

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

| מקצוע/ תואר | סוג       | שם        | מספר רשיון | שם תאגיד         | ישוב    | רחוב | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל               |
|-------------|-----------|-----------|------------|------------------|---------|------|-----|------------|------------|---------------------|
| מודד מוסמך  | עורך ראשי | אילן אזוט |            | א.א.ג. אזוט בע"מ | באר שבע | (1)  |     | 08-6499959 | 08-6499959 | ilan@azut-map.co.il |
| מודד מוסמך  | מודד      | גולן אזוט | 1331       | א.א.ג. אזוט בע"מ | באר שבע | (1)  |     | 08-6499959 | 08-6499959 | ilan@azut-map.co.il |

(1) כתובת : מרכז הנגב 19 ב"ש.

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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 בנין והגדלת תכסית. שינוי לתכנית 120/102/02/5 במגרש מס 27 למגורים א' בשכונת נאות לון, באר שבע.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי קווי בנין צדדיים מ-3מ' ל 2.7מ', שינוי קו בנין אחורי מ-5 מ' ל-2.9 מ' לפי סעיף 62א (א) 4
- הגדלת תכסית מ-35% ל-55% לפי סעיף 62א (א) 9





### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד      | תאי שטח |
|-----------|---------|
| מגורים א' | 27      |

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

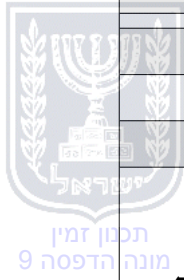
| יעוד           | מ"ר | אחוזים |
|----------------|-----|--------|
| אזור מגורים א' | 470 | 100    |
| סה"כ           | 470 | 100    |

##### מצב מוצע

| יעוד      | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|-----------|-----------|--------------|
| מגורים א' | 475.71    | 100          |
| סה"כ      | 475.71    | 100          |

**4. יעודי קרקע ושימושים**

| 4.1   | מגורים א'                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 4.1.1 | שימושים                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|       | מגורים בלבד                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 4.1.2 | הוראות                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| א     | <p><b>בינוי ו/או פיתוח</b><br/> <b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. גובה הבניין יימדד במטרים ובקומות המגביל מבין השניים זאת מפני שפת מדרכה הסמוכה במקום הגבוה ביותר ועד לקצה ראש הבניין, ועפ"י המצוין בטבלת אזורים שימושים ומגבלות בנייה.</p> <p>2. תותר הקמת מרתף בגבולות קווי בניין המותרים. גובה המרתף לא יעלה על 2.2 מ' נטו, ולא יבלוט מעל 1.0 מ' מפני הקרקע הסמוכים.</p> <p>3. חנייה מקורה תהיה בגבולות המגרש בקו בניין קדמי וצדדי במקום המיועד לכך על פי תכנית פיתוח לכלל מגרשי המגורים שתאושר על ידי הוועדה המקומית. מבנה החנייה יהיה בעל קירות וגג בטון ויהיה חלק מהמבנה העיקרי. גובה מבנה החנייה במקום בו הוא מחוץ לקווי הבניין המצוינים בתשריט יהיה 2.8 מ' למירב. לא תותר סככה לחנייה.</p> <p>תותר חנייה במרתף במקום חנייה מקורה שמעל הקרקע בגבולות קווי הבניין במסגרת שטחי השירות המפורטים.</p> <p>4. תותר בניית חדר מגורים בחלל גג רעפים. שטח זה ייכלל במניין שטחי הבנייה העיקריים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה, אך לא ייכלל במניין הקומות.</p> <p>5. בניית מחסן בשטח של עד 8 מ"ר בק. קרקע בגבולות קווי הבניין כחלק בלתי נפרד מהמבנה העיקרי עם גישה ישירה מהחצר. חומרי הבניין יהיו בכפוף לסעיף ז' לפרק זה.</p> <p>6. תותר הקמת בריכת שחיה לפי תכנית פיתוח לאישור הוועדה המקומית. תנאי למתן היתר יהיה אישור אגף איכות הסביבה בעירייה ומהנדס בטיחות.</p> <p>7. חומרי הבנייה יהיו צפוי אבן מרובעת ומסותת ו/או טיח אקרילי ו/או טיח גס.</p> <p>יותרו שילובים של זכוכית, בטון חשוף, פלדה, נחושת, אלומיניום וקרמיקה זאת בשטחים קטנים בלבד.</p> <p>8. לא תותר בנייה על עמודים.</p> <p>9. ניקוז הגגות יהיה בתחומי המגרש ע"פ הנחיות מהנדס העיר ולכל הפחות 50% ממנו יהיה לאדמה טבעית.</p> |



**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע**

| קו בנין<br>(מטר) | מספר קומות     |            | גובה מבנה-<br>מעל<br>הכניסה<br>הקובעת<br>(מטר) | מספר יח"ד               | תכסית<br>(% מתא<br>שטח) | שטחי בניה<br>(מ"ר) |                      |                          | גודל מגרש<br>(מ"ר) | תאי שטח | יעוד   |         |        |    |           |
|------------------|----------------|------------|------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|--------------------|----------------------|--------------------------|--------------------|---------|--------|---------|--------|----|-----------|
|                  |                |            |                                                |                         |                         | סה"כ<br>שטחי בניה  | מעל הכניסה<br>הקובעת | מתחת<br>לכניסה<br>הקובעת |                    |         |        |         |        |    |           |
|                  |                |            |                                                |                         |                         |                    |                      |                          |                    |         |        |         |        |    |           |
| אחורי            | צידי-<br>שמאלי | צידי- ימני | מתחת<br>לכניסה<br>הקובעת                       | מעל<br>הכניסה<br>הקובעת |                         |                    |                      |                          | גודל מגרש<br>כללי  |         |        |         |        |    |           |
| 5                | 2.9            | 2.7        | 2.7                                            | 1                       | 2 (5)                   | (4)                | 1                    | 55                       | 336                | (3) 114 | (2) 32 | (1) 190 | 475.71 | 27 | 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) לפי תכ' 120/102/02/5 - 40% לשטח עיקרי.

(2) חניה.

(3) ממ"ד+מרתף.

(4) 8 מ' לגג שטוח, 9.5 מ' לגג רעפים.

(5) + עליית גג.

## 6. הוראות נוספות

6.1

### תנאים למתן היתרי בניה

- א. היתר הבניה תינתן ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.
- ב. בשלב מתן היתרי הבניה ינקטו האמצעים להקמת מתקני מחזור והפרדה במקור בהתאם להנחיות הרשות המקומית.
- ג. תנאי למתן היתר בנייה לפיתוח תא השטח יהיה הבטחת ביצוע פתרון הביוב בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח.
- ד. תנאי למתן היתר בניה יהיה חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבנייה ואישור על פינני פסולת לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין. היתר איכלוס מותנה בהצגת אישורי הפינוי כאמור בהתאם לכמות הפסולת המוערכת.
- ה. תנאי למתן היתר לתוספת בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.
- ו. תנאי למתן היתר בנייה בתא השטח יהיה הריסת כל המסומן להריסה בתא השטח.

6.2

### חניה

יותר שתי חניות בתחום המגרש עפ"י תכנית פיתוח המאושרת עפ"י התקן התקף ובאישור מחלקת תנועה.

6.3

### חלוקה ו/ או רישום

חלוקת המגרש תעשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965.

6.4

### היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק

6.5

### הפקעות לצרכי ציבור

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.

6.6

### 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 תחיתת 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 בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכדומה.
- ד. יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים. לדוגמא: באזור החניה, בשבילים.

6.7

### תשתיות

- א. בהיתר הבניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או ניקוז, ו/או קו 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.



| תשתיות                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 6.7 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| <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.</p> <p>בקרב 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> |     |

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

### 7.2 מימוש התכנית

מיד עם אישורה של תכנית זו

