

הוראות התכנית

תכנית מס' 605-1091909

מגורים במגרש מס' 121 רח' חיים רביב 5, שכונת נאות לון, באר שבע

מחוז

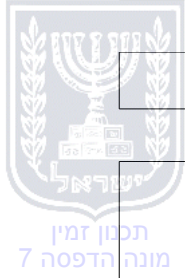
דרום

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

המגרש נמצא בקצה הצפון מערבי של שכונת נאות לון במגרשים חדשים שמשווקים בהתאם לתכנית מאושרת המציעה כ- 50 מגרשים חדשים לבניה צמודת קרקע 217/102/02/5 בצמוד ליער לון. מגרש 121 הינה חלק ממגרשים בניה פרטית במרכז התכנית, בפינת רחוב חיים רביב. התכנית נשואת מסמך זה מציעה שינוי נקודתי לתכנית 217/102/02/5 במגרש 121 על ידי הגדלת זכויות ותכסית הבניה, קביעת קוי בניין והגדלת שטחי שירות תת קרקעיים.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מגורים במגרש מס' 121 רח' חיים רביב 5, שכונת נאות לון, באר שבע

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

מספר התכנית 605-1091909

1.2 שטח התכנית 0.767 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 62 א (א) (15), 62 א (א) (4), 62 א (א) (9), 62 א (א) (1) (א) (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

177321

קואורדינאטה Y

572965

1.5.2 תיאור מקום

רח' חיים רביב 5, שכונת 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	חיים רביב	5	

שכונה

נאות לון

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38399	מוסדר	חלק		1, 3

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 7תכנון זמין
מונה הדפסה 7תכנון זמין
מונה הדפסה 7

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
217 / 102 / 02 / 5	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 217/102/02/5 ממשיכות לחול.	6870	7882		04/09/2014



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				רינה ויגדר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		רינה ויגדר		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		21/04/2022	רינה ויגדר	11: 36 21/04/2022		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 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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	אדוה ברדה			באר שבע	ולבר יצחק	6			Bimbim08@walla.com
	פרטי	אליניב ברדה			באר שבע	ולבר יצחק	6			Bimbim08@walla.com

1.8.2 יזם**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר		אדוה ברדה			באר שבע	ולבר יצחק	6			Bimbim08@walla.com
חוכר		אליניב ברדה			באר שבע	ולבר יצחק	6			Bimbim08@walla.com

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	רינה ויגדר	45575		באר שבע	סרלין יוסף	32	050-7218283		rinavig@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	ג'אנה בובליק	1110		באר שבע	עגנון	6	054-5237655		negev_medidot@walla.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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

שינויים במגרש מגורים ברח' חיים רביב 5 שכ' נאות לון, באר שבע

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת סה"כ זכויות בנייה לפי סעיף 62א (א) (1) (א) (1).
2. הגדלת תכסית מרבית לפי סעיף 62א (א) (9).
3. שינוי וקביעת קווי בניין לפי סעיף 62א(א)(4).
4. תוספת שטחי שירות תת קרקעים לפי סעיף 62א(א)(15).



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	121

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	767	100
סה"כ	767	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	768.4	100
סה"כ	768.4	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



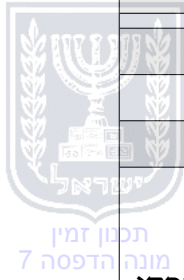
תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי 1. ניתן לבנות מחסן בשטח עד 8.00 מ"ר כחלק בלתי נפרד מהמבנה לפי קווי בנין של הבית. למחסן יהיה פתח יציאה לחצר 2. תותר בניית סככת חניה עבור 2 מקומות חנייה ללא קירות. 3. תותר הקמת בריכת שחיה וז'קוזי לפי קווי בנין כמסומן בתשריט. 4. תותר בניית מצללה מחומר קל בקומת קרקע. בשטח של עד 125 מ"ר. תותר קירוי מחומר שקוף. 5. תותר הקמת מרתף לצורך אחסנה בלבד ובגובה 2.20 מ'. יש לתת פתרון אור ואוורור. קומת המרתף לא יבלוט מעל 1 מ' ממפלס הקרקע המתוכננת. ניתן לבנות ממ"ד תת קרקעי בהתאם לחוק הג"א.
ב	סטיה ניכרת כל סטיה מקו הבנין צדדי תחשב סטייה ניכרת.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	יעוד				
							מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת							
								שרות	עיקרי			גודל מגרש מוחלט			
קדמי	אחורי	צידדי- שמאלי	צידדי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	9	1	52	67	507	112 (2)	45 (1)	350	767	מגורים א'
(4)	(4)	(4)	(4)	1	2 (3)	9	1	52	67	507	112 (2)	45 (1)	350	767	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) מוסך ביתי או סככת רכב 37 מ"ר, מחסן 8 מ"ר.

(2) ממ"ד 12 מ"ר, מרתף 100 מ"ר.

(3) + עליית גג.

(4) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות**6.1****חניה**

החנייה תהיה בתחום המגרש על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.

6.2**חשמל**

לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו לקוי חשמל עיליים. בקרת קווי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי משוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:

קו חשמל מתח נמוך יהיה במרחק 3 מ' מתיל חימוני ו- 3.5 מ' מציר הקו.

קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו יהיה במרחק 5 מ' מתיל חימוני ובמרחק 6 מ' מציר הקו.

קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע) יהיה במרחק 20 מ' מציר הקו.

קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע) יהיה במרחק 35 מ' מציר הקו.

אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכלבים אלה.

אין לחפור מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת חשמל.

6.3**סטיה ניכרת**

כל הקלה מקו בנין תחשב סטיה ניכרת.

6.4**פיקוד העורף**

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

6.5**תנאים בהליך הרישוי**

1. היתרי בניה יינתנו על ידי הועדה המקומית על פי תכנית זו לאחר אישורה.

2. 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.

6.6**תשתיות**

ביוב, ניקוז ואספקת מים, מים תקשורת וכד' יתוכננו ויבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס העיר באר שבע.

יחול איסור בניה מעל לקווי תשתית וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י הבונה ועל חשבון, בתיאום עם הרשויות המוסמכות.

ביוב- המגרש יחובר למערכת השפכים העירונית המחוברת לפתרון קצה של הישוב - מט"ש באר-שבע.

7. ביצוע התכנית**7.1****שלבי ביצוע****7.2****מימוש התכנית**

מידי לאחר אישור התוכנית