

הוראות התכנית

תכנית מס' 605-1071869

מגורים ברח' הרב חביב חיים 27, שכ' נאות לון, באר שבע

דרום

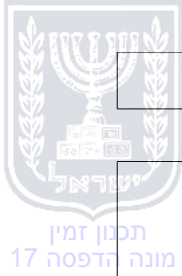
מחוז

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 זו דנה במגרש מס' 238 בייעוד אזור מגורים אי שממוקם ברח' הרב חיים חביב 27, שכל נאות לון, באר שבע.
תכנית המוצעת מאפשרת למגרש הנ"ל הגדלת זכויות בניה (הוספת 67.1 מ"ר), שינוי קווי בניין והגדלת תכנית.



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

מגורים ברח' הרב חביב חיים 27, שכל נאות לון, באר שבע

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

1.1

605-1071869

מספר התכנית

0.671 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

62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (9), 62 א (א) (1) (א) (1)

לפי סעיף בחוק

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

177013

קואורדינאטה Y

573336

1.5.2 תיאור מקום

שטח התכנית נמצא ברח' הרב חביב 27, שכל 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	הרב חביב חיים	27	

שכונה

לאות לון

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38329	מוסדר	חלק	10	

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 17תכנון זמין
מונה הדפסה 17תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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
155 / 102 / 02 / 5	כפיפות	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5 / 02 / 102 / 155 ממשיכות לחול.	6193	2244		26/01/2011
82 / במ' / 5	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית מס' 82/במ'5 בתחומה.	3948	965		28/11/1991



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				נטליה ליפובצקי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		נטליה ליפובצקי		תשריט מצב מוצע	לא
הוראות בינוי	מנחה	1: 250	1	30/08/2022	נטליה ליפובצקי	11: 06 31/10/2022		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	23/02/2022	נטליה ליפובצקי	09: 14 08/03/2022		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

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
	אחר	יותם פסט		בתים בטוחים למען ילדים ונוער בע"מ	באר שבע	הרב חביב חיים	27	02-9936900	02-5337074	invoices@orr-shalom.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יותם פסט		בתים בטוחים למען ילדים ונוער בע"מ	באר שבע	הרב חביב חיים	27	02-9936900	02-5337074	invoices@orr-shalom.co.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	נטליה ליפובצקי	104717	ליפובצקי נטליה - אדריכלים	באר שבע	שד רגר יצחק	28	08-6235163		N_liparch@012.net.il
מודד מוסמך	מודד	ג'אנה בובליק	1110	נגב מדידות	באר שבע	עגנון	2	08-6441170		Negev_medi dot@walla.co.il

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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

הגדלת זכויות בניה, שינוי קווי בניין והגדלת תכסית למגרש מס' 238, ברח' הרב חביב חיים 27, שכל נאות לון, באר שבע.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת זכויות בניה לפי סעיף 62א(1)(א)(1).
2. שינוי קווי בניין לפי סעיף 62א(4).
3. שינוי הוראות בדבר בינוי לפי סעיף 62א(5).
4. קביעת תכסית קרקע לפי סעיף 62א(9).



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח		יעוד
238		מגורים א'
תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
238	מגורים א'	מבנה להריסה 2

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'	671	100
סה"כ	671	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	671.03	100
סה"כ	671.03	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי תותר הקמת מבנה עד 2 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת וקומה אחת מתחת למפלס הכניסה תכנון זמין מונה הדפסה 17 הקובעת. המבנה יבנה מחומרים קשיחים ועמידים לאורך זמן והתואמים את התקנים הישראליים. 2. תותר הקמת מחסן בשטח 8 מ"ר. כחלק מהבית או נפרד ממנו. א. מחסן צמוד לבית ייבנה כחלק בלתי נפרד ממנו ומחומרי הגמר של המבנה בתוך קווי הבניין. ב. מחסן נפרד מהבית יהיה עשוי מחומרים קלים או מחומרי הגמר של המבנה העיקרי בקו בנין 0.0 מ' אחורי ו/או צדדי ולא יפחת מ 1.10 מ' לכיוון שצ"פ. לא יותר פתחים לכיוון השכן, שיפוע הגג וניקוזו יהיה לכיוון המגרש. ג. גובה המחסן לא יעלה על 2.20 מ' פנימי ו 2.50 מ' חיצוני. במחסן, אם נפרד מהבית ואם צמוד אליו, תהיה דלת יציאה הפונה לחצר. 3. תותר בניית סככה מעל החניה בגודל 21 מ"ר ללא קירות. מיקום סככת רכב יהיה בחזית המגרש, בקווי בנין- 0.0 מ' קדמי וצדדי. 4. תותר הקמת מרתף לצורך אחסנה בלבד ובגובה 2.20 מ'. יש לתת פתרון אור ואווירור. קומת המרתף לא יבלוט מעל 1 מ' ממפלס הקרקע המתוכננת. ניתן לבנות ממ"ד תת קרקעי בהתאם לחוק הג"א. עיצוב אדריכלי חומר גמר של הבית - טיח או כל חומר עמיד (חיפוי אבן טבעית או מלאכותית, וכו'...) או שילוב ביניהם לשביעת רצון מהנדס הועדה המקומית. גג יהיה גג רעפים או גג שטוח או שילוב ביניהם וניקוזו יהיה לכיוון המגרש.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד			
						סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				גודל מגרש מוחלט		
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	9.5	1	55	517.41	152.91 (2)	29 (1)	335.5	671	238	מגורים א'
(5)	(4)	(4)	(3)	1	2										

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) שטח שרות מעל למפלס הכניסה הקובעת כולל: 21 מ"ר עבור סככת חנייה, 8 מ"ר עבור מחסן.
- (2) שטח שרות מתחת למפלס הכניסה הקובעת כולל: 140.91 מ"ר עבור מרתף לפי תכנית מס' 5/במ/82 ו- 12 מ"ר עבור מרחב מוגן בהתאם לדרישות הג"א.
- (3) קווי בניין כמסומן בתשריט. תותר קו בניין 1.10 מ' למחסן נפרד מהבית.
- (4) קווי בניין כמסומן בתשריט. תותר קו בניין 0.0 מ' למחסן נפרד מהבית.
- (5) קווי בניין כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים בהליך הרישוי**

- היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.
- היתר לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.

6.2**חניה**

חניה תהיה בתחום המגרש עפ"י תקן החניה התקף לעת הוצאת היתרי הבניה.

6.3**תשתיות**

- א. שרותים הנדסיים
- ביוב, ניקוז, אספקת 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 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 מטה, 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.
 - קו חשמל מתח עליון (161 ק"ו) (קיים או מוצע) - מרחק מציר הקו 20 מ'.
 - קו חשמל מתח עליון (400 ק"ו) (קיים או מוצע) - מרחק מציר הקו 35 מ'.
- אין לבנות בנינים 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.

6.4**פיקוד העורף**

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

7. ביצוע התכנית**7.1****שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לא רלוונטי	לא רלוונטי

7.2**מימוש התכנית**

תכנית זו תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה.