

הוראות התכנית

תכנית מס' 605-0889089

מגורים ברח' אשלים 1 והרחבת דרך משולבת ברח' אקליפטוס, באר שבע

מחוז

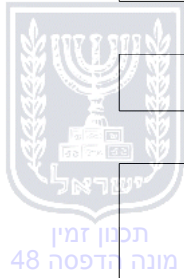
דרום

מרחב תכנון מקומי באר שבע

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/6005087020/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית המוצעת יוצרת 2 מגרשי מגורים (תאי שטח מס' 84A ו-84B) ברח' אשלים 1, שכ' נווה נוי, באר שבע. התכנית מאפשרת למגרשי מגורים: הגדלת זכויות בנייה (לתא שטח מס' 84A מוסיפים 99.2 מ"ר שטח עיקרי ולתא שטח מס' 84B מוסיפים 69.2 מ"ר שטח עיקרי), הגדלת מספר יחידות דיור לתא שטח מס' 84B ל- 2 יחיד, שינויים בקווי בניין והוראות בינוי. כמו כן, התכנית מרחיבה דרך משולבת (רח' אקליפטוס) ע"י שינוי יעוד משטח ציבורי פתוח לדרך משולבת בשתי קטעים על מנת להבטיח גישה מוטורית לתא שטח מס' 84B ולהרחבת חניה ציבורית.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

מגורים ברח' אשלים 1 והרחבת דרך משולבת ברח' אקליפטוס, באר שבע

מספר התכנית 605-0889089

1.2 שטח התכנית 1.687 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

א62 א (א) (1), א62 א (א) (19), א62 א (א) (2), א62 א (א) (4), א62 א (א) (4), א62 א (א) (5), א62 א (א) (8), א62 א (א) (9), א62 א (א) (1)) (1) א (א) (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

180267

קואורדינאטה Y

571346

1.5.2 תיאור מקום

שטח התכנית נמצא ברח' אשלים 1 ורח' אקליפטוס, שכ' נווה נוי, 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	אשלים	1	

שכונה

נווה נוי

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38251	מוסדר	חלק	55-56	86

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

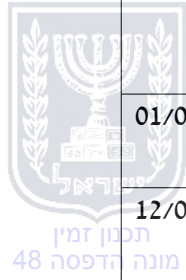
לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

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
<u>12 /134 /03 /5</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית מס' 12 /134 /03 /5 בתחומה	3514	575		01/01/1988
<u>7 /134 /03 /5</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית מס' 7 /134 /03 /5 בתחומה	2735	2540		12/08/1981
<u>3 /134 /03 /5</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית מס' 3 /134 /03 /5 בתחומה	2464			31/08/1978
<u>605-0311134</u>	ללא שינוי	התכנית גובלת וכוללת בתחומה את הדרך אותה מבקשים להאריך/ להרחיב בתכנית זו	7322	9112		17/08/2016



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			נטליה ליפובצקי		תשריט מצב מוצע גליונות: 1-2	לא
בינוי	רקע	1: 250	1	11/08/2024	נטליה ליפובצקי	14: 39 11/08/2024		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	11/08/2024	נטליה ליפובצקי	14: 39 11/08/2024	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



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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		וועדה מקומית לתכנון ובניה באר שבע	באר שבע	בגין מנחם	1	08-6463666		
	פרטי	אילן טרייטל			באר שבע	אשלים				
	פרטי	חגי טרייטל			באר שבע	אשלים				

1.8.2 יזם

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	רמי בכרייה	1184		באר שבע	(1)		08-6270083	08-6270073	Rbko33@walla.com

(1) כתובת: רח' גרשון שופמן 1/3.

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

איחוד וחלוקת מגרשים, הגדלת זכויות בנייה, הגדלת מס' יח"ד, הרחבת דרך ברח' אקליפטוס ע"י שינוי יעוד משטח ציבורי פתוח לדרך משולבת, שכי נווה נוי, באר שבע.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד וחלוקת מגרשים לפי סעיף 62א(א)(1).
2. הגדלת זכויות בניה לפי סעיף 62א(א)(1)(1)(א)(1).
3. הגדלת מס' יח"ד במגרש 84B ל- 2 יח"ד לפי סעיף 62א(א)(8).
4. שינוי קווי בניין לפי סעיף 62א(א)(4).
5. שינוי הוראות בדבר בינוי לפי סעיף 62א(א)(5).
6. שינוי בגובה המבנה לפי סעיף 62א(א)(4).
7. הארכת והרחבת דרך משולבת לצורך גישה למגרש מגורים מס' 84B לפי סעיף 62א(א)(2).
8. קביעת תכנית לפי סעיף 62א(א)(9).
9. הריסת מבנים לפי סעיף 62א(א)(19).



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	84A, 84B
דרך משולבת	202, 201

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך משולבת	202, 201
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים א'	84A, 84B
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך משולבת	202
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	84A
זכות מעבר	מגורים א'	84A
להריסה	מגורים א'	84A

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'	1,219	72.26
שטח ציבורי פתוח	468	27.74
סה"כ	1,687	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך משולבת	467.87	27.73
מגורים א'	1,219.64	72.27
סה"כ	1,687.51	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	בינוי 1. תותר הקמת בתים חד משפחתיים עד שתי קומות : בתא שטח מס' 84A - בית אחד, בתא שטח מס' 84B - שני בתים עם קיר משותף. הבניה תהיה מחומרים קשיחים ועמידים לאורך זמן ותואמים את התקנים הישראליים. גובה המבנים יימדד ממפלס הכניסה הקובעת. 2. תותר הקמת מחסן בשטח 8 מ"ר עבור כל יח"ד. כניסה למחסן תהיה מהחצר. לא יותר למעלה ממחסן אחד בכל מגרש. מחסן צמוד לבית יבנה כחלק בלתי נפרד ממנו ומחומרי הגמר של המבנה העיקרי. בתא שטח מס' 84A - מחסן יבנה כחלק מהבית או נפרד ממנו. לא תותר הקמת מחסן בחזית לרח' אשלים. מחסן נפרד מהבית יהיה עשוי מחומרים קלים או מחומרי הגמר של המבנה העיקרי. במידה והקמת המחסן במגרש 84A תהיה בנפרד מהבית לכיוון השצ"פ (חזית צדדית שמאלית), חומר הגמר שלו יהיה של המבנה העיקרי. לא יותר מחסן בתחום זיקת ההנאה. מחסן בקו בניין 0.0 מ' - לא יותר עם פתחים לכיוון השכן ולא יותר ניקוז גג המחסן לכיוון השכן. גובה מחסן נפרד מהבית לא יעלה 2.20 מ' פנימי ו- 2.50 מ' חיצוני. בתא שטח מס' 84B - המחסן יבנה כחלק בלתי נפרד מהבית בתוך קווי הבניין. 3. לכל יח"ד תותר הקמת 2 חניות ובניית סככה מעל כל חניה. בגודל עד 17.5 מ"ר. מיקום סככות רכב יהיה בחזית קדמית ו/או צדדית של המגרשים. קווי בניין ראה טבלה 5. שיפוע הקירוי וניקוזו יהיו לכיוון המגרש. מיקום חניות המסומן בתשריט - מנחה בלבד. 4. זיקת הנאה תשמש למעבר כלי רכב והולכי רגל מרחוב אשלים אל המגרש השכן א 85. 5. ממ"ד יבנה בתוך קווי הבניין כחלק בלתי נפרד מהבית.
4.2	דרך משולבת
4.2.1	שימושים
	מיועד לדרכים ציבוריות משולבות של הולכי רגל ורכב.
4.2.2	הוראות
א	דרכים 1. בשטח זה תיאסר בנייה מכל סוג שהוא. 2. תותר העברת תשתיות עירוניות. 3. תותר גישה מוטורית מדרך משולבת (תא שטח מס' 201) למגרש מגורים מס' 84B.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע



תכנון זמין
מונה הדפסה 48

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	יעוד				
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת								
					קדמי	אחורי	צידי- ימני	צידי- שמאלי	סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	גודל מגרש מוחלט	
(6)	(5)	(4)	(3)	2	(2)	1	58	410			(1) 60	350	710	84A	מגורים א'
(9)	(8)	(6)	(8)	2	(2)	2	65	440			(1) 120	(7) 320	509	84B	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

הוראות טבלה 5:

למגרש (תא שטח) מס' 84B חזית קדמית תחשב חזית הפונה לדרך משולבת מס' 201.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) שטח שרות מעל מפלס הכניסה הקובעת: מחסן - 8 מ"ר, ממ"ד - 12 מ"ר, סככת חנייה - 35 מ"ר וגגון בכניסה לבית עד 5 מ"ר (עבור כל יח"ד).

(2) 9.0 מ' - לגג רעפים, 7.5 מ' - לגג שטוח עד פני הבטון העליון של הגג (לא כולל מעקה).

(3) קווי בניין כמסומן בתשריט. לסככת חנייה יותר קו בניין 3.0 מ'. למחסן נפרד מהבית יותר קו בניין שלא יפחת מ- 1.5 מ' (תחום זיקת ההנאה במגרש הוא 1.5 מ').

(4) קווי בניין כמסומן בתשריט. יותר קו בניין 1.10 מ' למחסן נפרד מהבית.

(5) קווי בניין כמסומן בתשריט. יותר קו בניין 0.0 מ' למחסן נפרד מהבית.

(6) קווי בניין כמסומן בתשריט. יותר קו בניין 0.0 מ' לסככת חנייה.

(7) 160 מ"ר לכל יח"ד.

(8) קווי בניין כמסומן בתשריט.

(9) קווי בניין כמסומן בתשריט. תותר קו בניין 0.0 מ' לסככת חנייה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 48

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים בהליך הרישוי

- ביצוע שינויים בתכנון התנועה והפיתוח ברחוב אקליפטוס הנדרשים להסדרת כניסת רכבים לחניות במגרש 84B. תכנית השינויים תכלול פתרון חלופי לחניות נכים ציבוריות המתוכננות היום בתא שטח 201.
- תאום עם מחלקת פיתוח לעניין הגדרות.
- אישור תצ"ר בועדה המקומית.
- תאום עם מחלקת תנועה לעניין מיקום החניות.

6.2 חניה

החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.
מיקום חניות המסומן בתשריט - מנחה בלבד.

6.3 חלוקה ו/ או רישום

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

6.4 שמירה על עצים בוגרים

סימון בתשריט: בלוק עץ/עצים לשימור

- לא תותר כריתה או פגיעה בעץ המסומן לשימור.
- מרחק מעץ לשימור לבניה קשיחה חדשה יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות. ההגבלה לא חלה על בניה קלה (אווהל).

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 7 שנים מיום אישורה.