

הוראות התכנית

תכנית מס' 605-0173823

מגורים ברח' נורית 10, שכ' נווה נוי, באר שבע.

מחוז

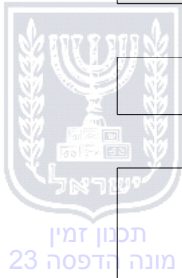
דרום

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 מטפלת במגרש 2198, הנמצא ברח' נורית 10, שכל נווה נוי, באר שבע.
התוכנית המוצעת מאפשרת שינויים הבאים:

- הגדלת זכויות בנייה עבור שטח עיקרי בקומת הקרקע ובקומה א'.
- קביעת זכויות והוראות בנייה עבור שטח שירות בקומת הקרקע.
- שינוי בקווי בניין בהתאם למצב קיים בשטח.
- שינוי תכנית מירבית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מגורים ברח' נורית 10, שכל' נווה נוי, באר שבע.

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

מספר התכנית 605-0173823

1.2 שטח התכנית 0.763 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 62א (א) סעיף קטן 4, 62א (א) סעיף קטן 9, 62א (א) (1) (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	178821
קואורדינאטה Y	571237

1.5.2 תיאור מקום**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	נורית	10	

שכונה נווה נוי

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38185	מוסדר	חלק		5-6, 75

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
38185	38052

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	תאריך
13 / 134 / 03 / 5	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5 / 03 / 134 / 13 ממשיכות לחול.	3973	2059	13/02/1992



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				סבטלנה כצנלסון			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		סבטלנה כצנלסון		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 250		06/09/2016	סבטלנה כצנלסון	02/09/2017		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	22/08/2015	סבטלנה כצנלסון	03/09/2017		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	דוד עמר			באר שבע	נורית	10	050-5248676	050-5248676	

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				ר.מ.י.	באר שבע	התקוה	4	08-6512294	08-6264250	
חוכר		דוד עמר			באר שבע	נורית	10	050-5248676	050-5248676	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	סבטלנה כצנלסון	7635024		באר שבע	גרינפלד	19	054-4530016	072-2578888	katsenelson.arch@gmail.com
	מודד	אברהם ארד	633	ארז מדידות בע"מ	באר שבע	יוסי הבורסקאי		08-6239834		mail@erezmed.com

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
מגורים א'	מגורים עם שטח בנייה עד 100%

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 בזכויות ומגבלות בנייה במגרש 2198, צמוד קרקע, חד משפחתי, רח' נורית 10, שכל נווה נוי, באר שבע

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת סה"כ זכויות בנייה מ-449.61 מ"ר ל-495.26 מ"ר לפי סעיף 62א (א) (1) (א) (1).

-שטח עיקרי: מ-295.35 מ"ר ל-329 מ"ר.

-שטחי שירות מעל קומת הכניסה: מ-33 מ"ר ל-48 מ"ר (עבור סככת רכב 30 מ"ר, מקלט 10 מ"ר ומחסן 8 מ"ר).

-שטחי שירות מתחת לקומת הכניסה: 118.26 מ"ר (ללא שינוי).

2. שינוי וקביעת קווי בניין לפי סעיף 62א (א) (4).

3. שינוי תכסית מרבית מ-30% ל-32% לפי סעיף 62א (א) (9).

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	100
מגורים א'	2198

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה 2	מגורים א'	2198

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	100.79	13.20
מגורים א'	662.99	86.80
סה"כ	763.78	100

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
13.20	100.79	דרך מאושרת
86.80	662.99	מגורים א'
100	763.78	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי במגרש מגורים חד משפחתי בן שתי קומות במגרש 2198 תותר: 1. הוספת זכויות בנייה למטרה עיקרית בקומת קרקע וקומה א. סה"כ 32.7 מ"ר. 2. הוספת זכויות בנייה למטרות שירות בקומת קרקע סה"כ 48 מ"ר. השטחים האלו יכללו: - מחסן חוץ 8מ"ר, גובה הפנימי של המחסן 2.20 מטר, ניקוז מי גשם יהיה לכיוון המגרש בלבד ו- 2.50 מ' חיצוני. ניקוז הגג יהיה לכיוון המגרש. - סככת רכב בגודל 30 מ"ר ללא קירות בקירוי קל, שיפוע הקירוי וניקוז יהיו לכיוון המגרש. - מקלט/ממ"ד בגודל מירבי עד 10 מ"ר נשאר ללא שינוי. - תותר בניית מרתף בגודל מירבי של 118.26 מ"ר (18%) בהתאם למגבלות והנחיות התכנית התקפה 13/134/03/5. 3. שינוי בקו בניין צדדי עבור ק.קרקע וק.א. בהתאם לקיים בשטח. שינוי קו בניין עבור מחסן לפי מסומן בתשרית. 8. מיקום של כל התוספות ראה נספח בינוי.
ב	גגות 1. גג יהיה גג משופע או גג שטוח, גובה מירבי עבור גג משופע וקירות להסתרת מערכות טכניות יהיה 10.00 מטר, עבור גג שטוח 8.00 מטר.
ג	גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה 1. הגדרות יהיו בהתאם להנחיות התקפות בעת מתן היתר בניה.
ד	עיצוב אדריכלי - חומר גמר יהיה טיח או כל חומר גמר אחר עמיד(חיפוי אבן, וכו'...) או שילוב ביניהם לשביעת רצון של מהנדס הועדה.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	דרך ציבורית
4.2.2	הוראות
א	דרכים תוואי ורוחב הדרך לפי מסומן בתשריט

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

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	שימוש	יעוד
אחורי	ציד-י- שמאלי	ציד-י- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת שרות	עיקרי שרות	גודל מגרש כללי	תאי שטח	שימוש	יעוד
(2)	(2)	(2)	1	2	10	495.26	118.26	(1) 48	657	2198	מגורים	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מתוכם: מחסן 8 מ"ר, מקלט (ממ"ד) 10 מ"ר, סככת רכב 30 מ"ר.

(2) לפי מסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

- 6.1.1 היתרי בניה יינתנו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה ובהתאם להנחיות של תכנית התקפה: 13/134/03/5
- 6.1.2 היתרי בניה ינתנו לאחר הריסתה בפועל של בניה המסומנת להריסה בתשריט.
- 6.1.3 היתר לתוספות הבנייה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.
- 6.1.4 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.

6.2

חניה

- 6.2.1 החניה תהיה בתחומי המגרש ולפי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.

6.3

פיקוד העורף

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

6.4

תשתיות

- לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו לקוי חשמל עיליים. בקרת קווי חשמל עיליים, יינתן 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 במרחק מתיל חיצוני 3 מ' ובמרחק 3.5 מ' מציר הקו.
 - קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו במרחק מתחיל חיצוני 5 מ' ובמרחק 6 מ' מציר הקו.
 - קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע) במרחק 20 מ' מציר הקו.
 - קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע) במרחק 35 מ' מציר הקו.
- אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל.

6.5

היטל השבחה

- הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספות השלישית לחוק.

6.6

הפקעות לצרכי ציבור

- מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור, כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור-יפעלו לפי הנחיות היעץ המשפטי לממשלה.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

תכנית זו תבוצע תוך 5 שנים מיום אישורה.

