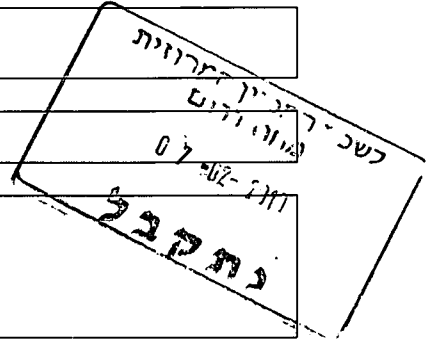


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית
תכנית מס' 8/220/03/5
מגרש מגורים מס' 161 ברח' חסידה 32, שכ' נווה זאב, פלח 7, באר שבע



מחוז **דרום**

מרחב תכנון מקומי **באר שבע**

סוג התכנית **תכנית מפורטת**

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
-----------------	--------------

--	--

--	--

--	--

דברי הסבר לתכנית 8/220/03/5

תכנית זו כוללת מגרש מס' 161 המיועד לאזור מגורים א', ונמצא ברח' חסידה 32, שכ' נווה זאב, פלח 7, באר-שבע. התכנית המוצעת מאפשרת הגדלת זכויות בניה למטרה עיקרית ומטרת שרות.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מגרש מגורים מס' 161
ברח' חסידה 32, שכ' נווה זאב, פלח 7, באר שבע

שם התכנית 1.1 שם התוכנית

8/220/03/5

מספר התוכנית

0.746 ד'

שטח התכנית 1.2

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב 1.3 מהדורות

1

מספר מהדורה

11.11.2015

תאריך עדכון

תכנית מפורטת

סוג התכנית 1.4 סיווג התכנית

כן האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

ועדה מחוזית מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

ללא איחוד וחלוקה סוג איחוד וחלוקה

לא האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התכנית

באר-שבע
177825
570795

מרחב תכנון מקומי
קואורדינאטה X
קואורדינאטה Y

נתונים כלליים 1.5.1

שטח התכנית נמצא בשכ' נווה זאב,
רח' חסידה 32, פלח 7, ב"ש

תאור מקום 1.5.2

באר שבע

רשות מקומית

רשויות מקומיות בתכנית 1.5.3

חלק מתחום הרשות

התייחסות לתחום הרשות

באר שבע

ישוב

כתובת שבה חלה התכנית 1.5.4

נווה זאב

שכונה

חסידה

רחוב

32

מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38267	מוסדר	חלק מהגוש	91	126

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
38267	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תכנית	מספר מגרש
198/במ/5	161

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות**1.6.1 יחס בין התכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
198/במ/5	שינוי	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 198/במ/5 ממשיכות לחול.	4942	10.12.2000
2379/מק/5	כפיפות	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 2379/מק/5.	5683	24.06.2007

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	הוועדה המחוזית	ליפובצקי נטליה	11.11.2015		13		מחייב	הוראות התכנית
	הוועדה המחוזית	ליפובצקי נטליה	11.11.2015	1		1: 250	מחייב	תשריטת התכנית

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 מטעמו

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/חלקה
	סנדרוסי אייל	66457763			רח' זלמן ארן 7, ב"ש		0548030903 0502205999			גוש-38267 חלקה-91

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלים			ממי		רח' התקווה 4, קריית הממשלה, ב"ש	08-6264333		08-6264250	
חוכר	סנדרוסי אייל	66457763			רח' זלמן אורן 7, ב"ש		0548030903 0502205999		

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
אדריכל	ליפובצקי נטליה	312988298	104717			שד' רגר 28, בנין רסקו חדי 35, ב"ש	08-6235163	054-4474557	08-6235163	n_liparch@012.net.il
מודד מוסמך	בובליק גיאנה	311642979	1110	נגב מדידות		רח' שי עגנון 2/16, ב"ש	08-6441170	054-5237655	08-6441170	Negev_medidot@walla.co.il

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'	שטח בניה 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**

הגדלת זכויות בניה במגרש מגורים מס' 161, ברח' חסידה, שכי נווה זאב, פלח 7, ב"ש.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 2.2.1 הגדלת היקפי בניה למטרות עיקריות מ- 200 מ"ר ל- 223 מ"ר.
- 2.2.2 הגדלת היקפי בניה למטרות שרות מ- 35 מ"ר ל- 49 מ"ר (סככת רכב 30 מ"ר, ממ"ד 9 מ"ר ומחסן 10 מ"ר).
- 2.2.3 קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
- 2.2.4 קביעת הוראות לעיצוב אדריכלי.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.746
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		223	+23	200	מ"ר	מגורים א'
		1	ללא שינוי	1	מס' יח"ד	

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח

תאי שטח כפופים					תאי שטח		יעוד
			לא רלוונטי		161		מגורים א'
			לא רלוונטי	100		דרכים	

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
82.98	619	מגורים א'		82.98	619	אזור מגורים א' (*)
17.02	127	דרך מאושרת		17.02	127	דרך מוצעת
100.00	746	סה"כ		100.00	746	סה"כ

(*) יעוד שאינו לפי מבא"ת.

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 מגורים א'		4.1
שימושים		4.1.1
מגורים		
הוראות		4.1.2
א.	הוראות בינוי	<p>1. תותר הקמת בית חד משפחתי בן עד 2 קומות ומרתף בשטח עיקרי עד 223 מ"ר.</p> <p>2. תותר הקמת ממ"ד לפי הנחיות הג"א בשטח 9 מ"ר נטו (השטח יחושב כשטח שרות).</p> <p>3. תותר הקמת מחסן עם פתיחת דלת יציאה לחצר כחלק בלתי נפרד מהבית כתנאי להוצאת היתרי בניה. בשטח מרבי של 10.0 מ"ר.</p> <p>4. תותר בניית סככה מעל שתי חניות בגודל 30 מ"ר (10.0 מ"ר x 3.0 מ"ר) ללא קירות ודלתות. מיקום סככת רכב יהיה בחזית המגרש, בקווי בנין – 0,0 מ' קדמי וצדדי. שיפוע הקירווי וניקוזו יהיו לכיוון המגרש.</p>
ב.	הוראות לעיצוב אדריכלי	<p>1. חומר גמר יהיה טיח או כל חומר עמיד (חיפוי אבן, וכו' ...) או שילוב ביניהם לשביעת רצון מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>2. גג יהיה גג רעפים או גג שטוח או שלוב ביניהם וניקוזו יהיה לכיוון המגרש.</p>

4.2 דרכים		4.2
שימושים		4.2.1
תנועת כלי רכב, מדרכות להולכי רגל, נטיעות, העברת תשתיות.		
הוראות		4.2.1
תוואי ורוחב הדרך לפי המסומן בתשריט.		

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

קווי בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכסית (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
צידי-שמאלי	צידי-ימני	אחורי	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת							מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס הכניסה הקובעת				
												שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
כמסומן בתשריט				1	2	9.0 ⁽³⁾	לא רלוונטי	1	30	56.1	347	75 ⁽²⁾	-	49 ⁽¹⁾	223	619	161	מגורים א'

⁽¹⁾ שטח שרות מעל לכניסה הקובעת – ממ"ד (9 מ"ר נטו), מחסן כחלק מהבית (10 מ"ר) וסככת חניה (30 מ"ר).

⁽²⁾ שטח שרות מתחת לכניסה הקובעת- מרתף.

⁽³⁾ עד 9 מ' גובה מירבי למבנה עם גג רעפים משופע, עד 8 מ' גובה מירבי למבנה עם גג שטוח.

6. הוראות נוספות**6.1 תנאים למתן היתר בניה**

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

6.2 היטל השבחה

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

6.3 חניה

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

6.4 הנחיות כלליות לתשתית

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 בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה :

סוג קו חשמל	מרחק מתיל קיצוני	מרחק מציר הקו
קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6 מ'
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)		20 מ'
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)		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.

6.5 פיקוד העורף

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

6.6 חלוקה ורישום

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

6.7 הפקעות לצרכי ציבור

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965, יופקעו על ידי הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור – יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

7. ביצוע התכנית

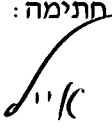
7.1 שלבי ביצוע


מספר שלב	תאור שלב	התנייה
לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי


7.2 מימוש התכנית

תכנית זו תבוצע תוך 7 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך: 7.2.17	חתימה: 	שם: סנדרוסי אייל	מגיש התוכנית
מספר זהות: 66457763	תאגיד/שם רשות מקומית:		

תאריך: 17.11.15	חתימה: ליפובצקי נטליה אדריכלית רשיון 104717 	שם: ליפובצקי נטליה	עורך התוכנית
מספר זהות: 312988298	תאגיד:		

תאריך:	חתימה:	שם: מנהל מקרקעי ישראל	בעלים	בעל עניין בקרע
מספר תאגיד:	תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל			
תאריך: 7.2.18	חתימה: 	שם: סנדרוסי אייל	חוכר	
מספר זהות: 66457763	תאגיד:			