

6058885

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

לינת באר-שבע
מג. התכנית מת' תכנון

תכנית מס' 605-0192872

נתחבול

מגורים במגרש 239, ברח' עיט 37, שכ' נווה זאב, פלח 7, באר שבע

דרום

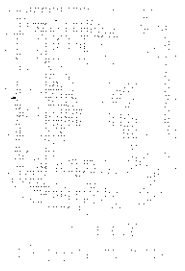
מחוז

מרחב תכנון מקומי באר שבע

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים

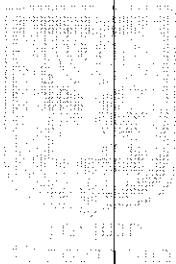
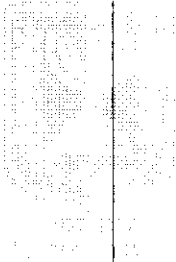


605-0192872
25/11/15
סגן ומעמ' ראש העיר
עיריית באר שבע
2015013

דברי הסבר לתכנית

תכנית מטפלת במגרש מסי 239 המיועד למגורים א, הנמצא ברח' עיט 37, שכ' נווה זאב, פלח 7, באר שבע. התכנית מאפשרת שינויים הבאים:

- קביעת זכויות בנייה עבור שטח עיקרי מתחת לכניסה הקובעת.
- קביעת זכויות בנייה עבור שטח שירות מעל הכניסה הקובעת.
- הקטנת שטח שירות מתחת לכניסה הקובעת.
- שינוי בקוי בניין-בהתאם לבנייה קיימת בשטח.
- הגדלת תכסית קרקע.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית מספר התכנית

מגורים במגרש 239, ברח' עיט 37, שכ' נווה זאב, פלח 7, באר שבע
מספר התכנית 605-0192872

1.2 שטח התכנית שטח התכנית
0.629 דונם

1.3 מהדורות שלב
מילוי תנאים למתן תוקף

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) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 9, 62 א (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

177474 קואורדינאטה X

570327 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

באר שבע - חלק מתחום הרשות

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
באר שבע	עיט	37	

שכונה נווה זאב, פלח 7

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38269	מוסדר	חלק	52	53, 122

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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
24/06/2007		5683	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5/ מק/ 2379. הוראות תכנית 5/ מק/ 2379 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5/ מק/ 2379 ✓
17/04/2007		0	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5/ מק/ 2404. הוראות תכנית 5/ מק/ 2404 תחולנה על תכנית זו.	שינוי	5/ מק/ 2404
10/12/2000	827	4942	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5/ במ/ 198 ממשיכות לחול.	שינוי	5/ במ/ 198 ✓



מנהל תכנון
משרד התכנון והבנייה



מנהל תכנון
משרד התכנון והבנייה



מנהל תכנון
משרד התכנון והבנייה

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				פבל בונדר				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250			פבל בונדר			תשריט מצב מוצע גליון 1:	לא
מצב מאושר	רקע	1:250		03/12/2013	פבל בונדר		12/03/2014		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	סלמן בודה			באר שבע	עיט	37	052-3969733	08-6349600	

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	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	סלמן בודה			באר שבע	עיט	37	052-3969733	08-6349600	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	פבל בונדר	81597		באר שבע	רחבת אמציה (1)	6	050-3003392	08-6100807	bondar@mac am.ac.il
מודד	מודד	אנדריי ריבינסקי	1110	נגב מדידות	באר שבע	עגנון	36	054-5237655		negev_medid ot@walla.co m

(1) כתובת: דירה 13.

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

הגדלת אחוזי בנייה ושינוי בקו בניין במגרש 239, ברח' עיט 37, שכ' נווה זאב, פלח 7, באר שבע.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

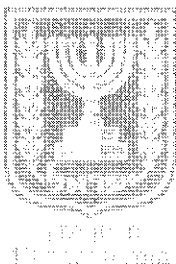
1. הגדלת זכויות בנייה מ-310 מ"ר ל-322 מ"ר לפי סעיף 62א(א1)(א)(1) כמפורט להלן:

- הגדלת שטח עיקרי מ-200 מ"ר ל-280 מ"ר בקומת קרקע ומתחת לכניסה הקובעת.

- קביעת שטח שירות: מעל הכניסה הקובעת - 42 מ"ר עבור חנייה מקורה 30 מ"ר וממ"ד 12 מ"ר, מתחת לכניסה הקובעת - 10 מ"ר עבור מחסן.

2. הסתדרת קוי בניין לפי המצב הקיים בשטח וקביעת קוי בניין עבור בריכת שחייה לפי סעיף 62א(א)(4).

3. הגדלת תכסית קרקע לפי סעיף 62א(א)(9).



2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	0.629
------------------	-------



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	1			1	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	280		+80	200	מ"ר	מגורים (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

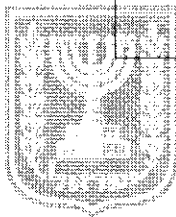
יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	100
מגורים א'	239



3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	117.33	18.64
מגורים א'	512	81.36
סה"כ	629.33	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	117.33	18.64
מגורים א'	512.12	81.36
סה"כ	629.45	100



משרד התכנון
מנהל תכנון

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>לבית חד משפחתי תותר:</p> <ul style="list-style-type: none"> - תוספת שטח עיקרי של 80 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת עקב הפרשי גובה במגרש. הבניין יהיה מדורג כלפי חזית האחורית. - הגדלת שטח שירות מעל הכניסה הקובעת מ-35 מ"ר ל-42 מ"ר. מתוכם 30 מ"ר עבור חנייה מקורה, 12 מ"ר ממ"ד. - הקטנת שטח שירות מתחת לכניסה הקובעת מ-75 מ"ר ל-10 מ"ר עבור מחסן. גובה מחסן יהיה זהה לגובה קומה. חובה פתיחת דלת יציאה לחצר.
ב	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. גימור התוספת יהיה תואם לבית הקיים.</p>
ג	<p>חניה</p> <p>1. תותר קירוי 2 מקומות חנייה בקירוי קל.</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים דרך ציבורית.
4.2.2	הוראות
א	<p>זרכים</p> <p>תוואי ורוחב הדרך לפי מסומן בתשריט.</p>



תל אביב
13



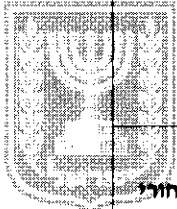
תל אביב
13



תל אביב
13

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת								
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
אחורי	ציד-י- שמאלי	ציד-י- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	10	2	1	40.43	332	10 (2)	115	42 (1)	165	512	239	מגורים א'	מגורים א'
(3)	(3)	(3)	1	1													



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'



תכנית חינוך
מגורים ייחודיים

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי (3)	239	מגורים א'	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) שטח שירות מעל הכניסה הקובעת יכלול: 30 מ"ר עבור חנייה מקורה ו-12 מ"ר עבור ממ"ד.

(2) שטח שירות מתחת לכניסה הקובעת יכלול: 10 מ"ר עבור מחסן בלבד..

(3) לפי המסומן בתשריט.



תכנית חינוך
מגורים ייחודיים

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתרי בניה	6.1															
<p>6.1.1 היתרי בניה יינתנו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה ובהתאם להנחיות של תכניות התקפות: 5/מק/2379, 5/מק/2404, 5/במ/198.</p> <p>6.1.2 היתר לתוספת בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות התקן ישראלי ת"י 413. אנו עומד בקנה אחד עם הוראות התמ"א כאמור לעיל.</p>																
6.2 חניה	6.2															
<p>החניה תהיה בתחומי המגרש ולפי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.</p>																
6.3 תשתיות	6.3															
<p>א. שרותים הנדסיים</p> <p>ביוב ניקוז ואספקת מים 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.</p> <p>ב. חשמל</p> <p>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 המשותף על הקרקע בין ציר החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:</p> <table border="1" data-bbox="446 1008 1244 1254"> <tr> <td>סוג קו חשמל</td> <td>מרחק מתיל קיצוני</td> <td>מרחק מציר הקו</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח נמוך</td> <td>3 מ'</td> <td>3.5 מ'</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח גבוה 22</td> <td>5 מ'</td> <td>6 מ'</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)</td> <td></td> <td>20 מ'</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)</td> <td></td> <td>35 מ'</td> </tr> </table> <p>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.</p>	סוג קו חשמל	מרחק מתיל קיצוני	מרחק מציר הקו	קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'	קו חשמל מתח גבוה 22	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'	
סוג קו חשמל	מרחק מתיל קיצוני	מרחק מציר הקו														
קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'														
קו חשמל מתח גבוה 22	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'														
6.4 פיקוד העורף	6.4															
<p>תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>																
6.5 הפקעות לצרכי ציבור	6.5															
<p>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.</p>																
6.6 היטל השבחה	6.6															
<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספות השלישית לחוק.</p>																

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

תכנית זו תבוצע תוך 5 שנים מיום אישורה



משרד התכנון והבנייה
מנהל תכנון ובנייה



משרד התכנון והבנייה
מנהל תכנון ובנייה



משרד התכנון והבנייה
מנהל תכנון ובנייה

8. חתימות

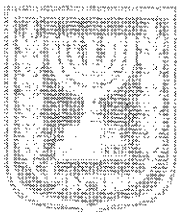
מגיש התכנית	שם: סלמן בודה	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה: <i>1-10</i>
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד: ר.מ.י 500101761	סוג: בבעלות מדינה	תאריך:
			חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך:
			חתימה: <i>1-10</i>
עורך התכנית	שם ומספר תאגיד:	שם: פבל בונדר	תאריך:
		סוג: עורך ראשי	חתימה: <i>[Signature]</i> 81597.0 050-3003392



משרד התכנון והתעשייה
מדינת ישראל



משרד התכנון והתעשייה
מדינת ישראל



משרד התכנון והתעשייה
מדינת ישראל