

6009429

תכנית מס': 605-0366112 - שם התכנית: מגורים ברחוב דרור 2, שכל' נווה זאב, באר שבע

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית



תגן זמן
מס' תכנון 17

תכנית מס' 605-0366112

מגורים ברחוב דרור 2, שכל' נווה זאב, באר שבע

מחוז דרום
מרחב תכנון מקומי באר שבע
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



תגן זמן
מס' תכנון 17

ע"י משרד-שבע
אגף התכנון והתכנון
משרד התכנון והתכנון
משרד התכנון והתכנון



תגן זמן
מס' תכנון 17

605-0366112
04.12.16 30165019
של אבי-על
זגו ומיזם ראש העיר
עיריית באר-שבע

דברי הסבר לתכנית

במגרש/תא שטח מס' 107 קיים בית חד-קומתי עם מקום חניה אחת.
התכנית מאפשרת תוספת בניה עיקרית בקומה שניה והסדר קווי בנייה.



מנהל תכנון
מטה תכנון 17



מנהל תכנון
מטה תכנון 17



מנהל תכנון
מטה תכנון 17

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



תכנון זמין
מנוה הדפסת 17

מגורים ברחוב דרור 2, שכל נווה זאב, באר שבע

שם התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

605-0366112

מספר התכנית

0.944 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית



תכנון זמין
מנוה הדפסת 17

62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 9, 62 א (א) (1)

לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה

סוג איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי
לא



תכנון זמין
מנוה הדפסת 17

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי באר שבע

177975 קואורדינאטה X

571048 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שכונה נווה זאב, פלח 7

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	דרור	2	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38267	מוסדר	חלק	66	67-68, 125
38268	מוסדר	חלק		65

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



משרד תכנון ופיקוח



משרד תכנון ופיקוח



משרד תכנון ופיקוח

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
198 / 5 במ / 198	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית זו במ / 198 ממשיכות לחול.	4942	827	07/12/2000



תכנון ומבנה
מונה תדפיס 17



תכנון ומבנה
מונה תדפיס 14



תכנון ומבנה
מונה תדפיס 17

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל
הוראות התכנית	מחייב				יהודה תורחה ליכט			בהוראות התכנית
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		יהודה תורחה ליכט		תשריט מצב מוצע	כן
מצב מאושר	רקע	1:250	1	16/05/2016	יהודה תורחה ליכט	16/05/2016		לא



מחלקת תכנון ובינוי
משרד העירייה

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



מחלקת תכנון ובינוי
משרד העירייה

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	אברהם פרץ			באר שבע	דרור (1)	2	077-2005583		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: דרור 2 באר שבע.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר	אברהם פרץ			באר שבע	דרור (1)	2	077-2005583		

(1) כתובת: דרור 2 באר שבע.

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	יהודה חורחה ליכט	38691		באר שבע	צפת (1)	2	08-6434288	08-6103614	forgelicht151@gmail.com
מהנדס	מודד	אנדריי ריבינסקי	1110	נגב מדידות	באר שבע	עגנון	36	054-5237655	08-6441170	negev_medidot@walla.com

(1) כתובת: צפת 2/24 באר שבע.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדיסטה 17

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

תוספת בניה עיקרית בקומה שניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת זכויות בניה: מ-310מ"ר ל- 373מ"ר לפי סעיף 62א(א1)(א1), מהן: שטח עיקרי מ- 200 מ"ר ל-250 מ"ר.



תכנון זמין
מונה הדיסטה 17

שטח שרות מעל הכניסה הקובעת מ- 35 מ"ר ל-48 מ"ר עבור 2 סככות רכב (30 מ"ר), מחסן בנוי כחלק בלתי מהבית (10 מ"ר) וממ"ד 8 מ"ר.
מתחת הכניסה הקובעת 75 מ"ר, ללא שינוי.

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

3. שינוי תכסית מרבית מ- 185מ"ר (37%) ל- 214מ"ר (44%) לפי סעיף 62 א (א) (9)



תכנון זמין
מונה הדיסטה 17

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 0.944



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	1			1	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	250		+50	200	מ"ר	מגורים (מ"ר)

תכנון זמין
מונה תדפיס: 17

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



תכנון זמין
מונה תדפיס: 17

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
דרך מאושרת	3	מבנה להריסה
מגורים א'	107	מגורים א'
שטח ציבורי פתוח	300	מבנה להריסה
תאי שטח כפופים	107	

3.2 טבלת שטחים



תכנון זמין
מונה תדפיס: 17

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	378.2	40.02
מגורים א'	489	51.74
שטח ציבורי פתוח	77.83	8.24
סה"כ	945.03	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	378.2	40.03
מגורים א'	488.84	51.74
שטח ציבורי פתוח	77.78	8.23
סה"כ	944.81	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

סוג ישות	שטח במ"ר
מבנה להריסה	4.54

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	<p>1. תותר תוספת בניה של 50 מ"ר לשטח עיקרי.</p> <p>2. תותר הקמת מחסן כחלק בלתי נפרד מהבית בשטח שלא עולה על 10 מ"ר</p> <p>3. תותר הקמת מרתף בשטח מירבי של 75 מ"ר בתחום קווי בניין. גובה מירבי של המרתף יהיה 2.2 מטר ויבלוט לא יותר מ- 80 סמ' מפני הקרקע המתוכנן.</p> <p>4. תותר הקמת סככה עם קירווי קל ללא קירות, לשני מקומות חניה, בשטח 15 מ"ר כל אחד, בקווי בניין קדמי וצדדי 0.0, גובה פנים לא יעלה מעל 2.5 מטר.</p> <p>5. תותר הסדרת קן בניין לבליטה ארכיטקטונית בקו בניין 2.4 מ' לכיוון רח' אנקור. תותר הסדרת קו בניין לפרגולות בטון בקו בניין 1.6 מ' לכיוון רח' אנקור ובקו בניין 3.5 מ' לכיוון רח' דרוך.</p> <p>6. בקשות להיתרי בניה מתן קפ תכנית זו תכלולנה התייחסות להיבטים של בניה ירוקה, כגון: שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, אוורור וכד'), מיחזור פסולת, שימור וחסכון במשאבי מים וקרקע, וכיוצא בזה, על פי ההנחיות התקפות לאותה עת</p>
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	לפי תכנית מאושרת מס' 5/במ/198
4.2.2	הוראות
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	לפי תכנית מאושרת מס' 5/במ/198
4.3.2	הוראות



תכנון זמין
מונה תדפיס 17



תכנון זמין
מונה תדפיס 17



תכנון זמין
מונה תדפיס 17

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי		
							ש"כ	ש"ח	עיקרי	שרות							
(3)	אחורי	צידני- שמאלי	צידני- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	9 (2)	1	44	373	75	עיקרי	שרות	48 (1)	250	488.55	107	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

הערה ברמת הטבלה:

כל סטייה מקווי הבניה המצעים תחווה סטייה ניכרת מהתכנית

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) 30מ"ר סככות רכב, 10מ"ר מחסן כחלק מהבית, 8מ"ר ממ"ד.
- (2) גג רעפים משופע: 9מ', גג שטוח: 8מ'.
- (3) כמסומן בתשריט.



תכנון ובינוי
מחלקת התכנון והבינוי



תכנון ובינוי
מחלקת התכנון והבינוי

6. הוראות נוספות



תכנית זמין
מס' ת.ת. 17/1000/16

6.1 חניה	החניה תתוכנן בתחום המגרש ועפ"י תקן חניה התקף בעת אישור התכנית
-----------------	---

6.2 תנאים למתן היתרי בניה	<p>1. היתר הבניה תינתן ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.</p> <p>2. היתר לתוספת בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p> <p>3. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה הריסת המבנה המסומן להריסה בתכנית.</p> <p>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.</p>
----------------------------------	---



תכנית זמין
מס' ת.ת. 17/1000/16

6.3 תשתיות	<p>כל מערכת התשתית תתואם עם הרשויות המוסמכות. חשמל: מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים. ב. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל. ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית. ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבניין, פרט לבניינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל. סוג קו החשמל מרחק מתיל חיבורי מרחק מציר הקו קו חשמל מתח נמוך 3 מ' 3.50 מ' קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו 5 מ' 6.00 מ' קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע) 20.00 מ' קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע) 35.00 מ' אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מתברת החשמל, מחוץ לדרום. אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלה לאחר קבלת אישור מהגורמים המוסמכים בחברת החשמל וברשויות המוסמכות על פי כל דין.</p>
-------------------	---



תכנית זמין
מס' ת.ת. 17/1000/16

6.4 היטל השבחה	הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק
-----------------------	---

6.5 הפקעות לצרכי ציבור	מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה : 1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם 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
1	ביצוע התענית	מיד לאחר אישורה

7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדססה 17


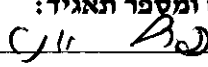
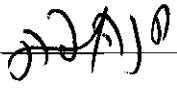
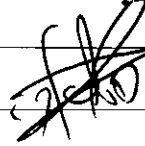

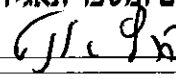
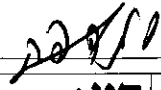




תכנון זמין
מונה הדססה 17



תכנון זמין
מונה הדססה 17

8. חתימות

	שם: אברהם פרץ שם ומספר תאגיד: 	סוג: 	תאריך: 
	מגיש התכנית	חתימה:	
	שם: אברהם פרץ שם ומספר תאגיד: 	סוג: חוכר 	תאריך: 
	בעל עניין בקרקע	חתימה:	
	שם: יהודה חורחה ליכט שם ומספר תאגיד:	סוג: עורך ראשי	תאריך:
	עורך התכנית	חתימה:	