

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 605-0277939

מגורים במגרש מס' 120, ברח' אברהם מאפו 23,25, שכ' נווה זאב, באר שבע

מחוז	דרום
סוג תכנית	מרחב תכנון מקומי באר שבע
אישורים	תכנית מפורטת

אישורים

605-0277939
 03.04.17 20170507
 טל אלק-על
 סגן דפוס ראש העיר
 עיריית באר-שבע

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו כוללת מגרש מגורים מס' 120 ברח' אברהם מאפו, שכל נווה זאב, באר שבע. במגרש קיימים 2 בתי מגורים צמודים משותפים (מס' 23,25) בעלי 18 דירות. התכנית המוצעת מאפשרת תוספת זכויות בניה ל- 2 דירות גג : לדירה מס' 9 בבית מס' 23 ודירה מס' 9 בבית מס' 25 הנמצאות בקומה ד'.

זכויות בניה לשאר הדירות במגרש מס' 120 נשארות ללא שינוי.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית ומספר התכנית
 מגורים במגרש מס' 120, ברח' אברהם מאפו 23,25, שכל נווה זאב, באר שבע

מספר התכנית 605-0277939

1.2 שטח התכנית 2.951 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 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) (1) (א) (2)

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

178301 קואורדינאטה X

571741 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שטח התכנית נמצא בשכ' נווה זאב, רח' אברהם מאפו, ב"ש

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	מאפו אברהם	25	
באר שבע	מאפו אברהם	23	

שכונה נווה זאב

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38139	מוסדר	חלק	19	59, 63

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

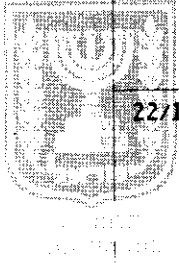
לא קיימים נתונים לבקשה זו

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
5 / 5 במ / 130 / 5	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5 / 5 במ / 130 / 5 ממשיכות לחול.	4470	1044	22/12/1996



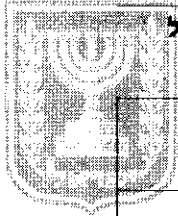
1.7 מסמכי התכנית

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: 500	1		נטליה ליפובצקי		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 500		25/12/2014	נטליה ליפובצקי	17/03/2016	נספח בינוי-מנחה ומחייב לגבי מיקום התוספות	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500		29/02/2016	נטליה ליפובצקי	16/03/2016		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	מרק אפללו			באר שבע	מאפו אברהם (1)	23	050-4552238		
	פרטי	סילביה חסון			באר שבע	מאפו אברהם (2)	25	052-3948097		

הערת למגיש התכנית:

(1) כתובת: בית מס' 23 דירה 9.

(2) כתובת: בית מס' 25 דירה 9.

1.8.2 יזם



סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מרק אפללו			באר שבע	מאפו אברהם (1)	23	050-4552238		
פרטי	סילביה חסון			באר שבע	מאפו אברהם (2)	25	052-3948097		

(1) כתובת: בית מס' 23 דירה 9.

(2) כתובת: בית מס' 25 דירה 9.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים			רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה	4	08-6264333	08-6264250	
חוכר	מרק אפללו			באר שבע	מאפו אברהם) (1	23	050-4552238		

תכנית מס': 605-0277939 - שם התכנית: מגורים במגרש מס' 120, ברח' אברהם מאפו 23,25, שכל נווה זאב, באר שבע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר	סילביה חסון			באר שבע	מאפו אברהם) (2	25	052-3948097		

(1) כתובת: בית מס' 23 דירה 9.

(2) כתובת: בית מס' 25 דירה 9.

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		באר שבע	שד רגר יצחק	28	08-9573394	08-9573397	n_liparch@01 2.net.il
מודד מוסמך	מודד	ג'אנה בובליק	1110	נגב מדידות	באר שבע	עגנון	36	054-5237655		negev_medid ot@walla.co m

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 זכויות בניה עד 100% שטח בניה (כולל)

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' 120 ברח' אברהם מאפו, שכל נווה זאב, ב"ש עבור 2 דירות גג.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת זכויות בניה כוללים המותרים מ- 1960 מ"ר ל- 2030 מ"ר לפי סעיף 62א(א1)(1)(א)(2) כמפורט להלן:

א. שטח עיקרי מ - 1440 ל- 1506 : (תוספת שטח לדירה מס' 9 בבית מס' 23 - 26 מ"ר, תוספת שטח לדירה מס' 9 בבית מס' 25 - 40 מ"ר).

ב. שטח שרות מ - 520 מ"ר ל- 524 מ"ר (לטובת שטח משותף להסדרת שטחים בהתאם לקיים בפועל)

2. שינוי הוראות בדבר בינוי עבור תוספת בניה במרפסת גג לדירות מס' 9 בבית מס' 23 ומס' 9 בבית מס' 25 לפי סעיף 62א(א)(5).

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	2.951
------------------	-------



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	עבר	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	16			16	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	1,506		+66	1,440	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'	120



סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כמופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מאושרת	100
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים א'	120

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים ג'	2,189	74.20
דרך מוצעת	165	5.59
דרך קיימת	596	20.20
סה"כ	2,950	100



מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	717.22	24.31
מגורים א'	2,233.58	75.69
סה"כ	2,950.8	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים מגורים
4.1.2	הוראות הוראות בינוי
א	<p>1. לדירות גג מס' 23/9 ו 25/9 בקומה ד' בבתי מגורים משותפים הקיימים במגרש מס' 120, תותר הוספת זכויות בנייה ע"י סגירת חלק מהמרפסת.</p> <p>2. תותר הקמת סככה בדירה 23/9 הסככה לא תבלוט מהחזית הקדמית הקיימת. לא תתאפשר סככת רעפים. הסככה תהיה שטוחה ומחומרים קלים התואמים בצבע למבנה. לא תתאפשר סגירה מתחת לסככה.</p> <p>3. תותר תוספת של 4 מ"ר שטח שרות לטובת השטחים המשותפים להסדרת שטחים בהתאם לקיים בפועל.</p> <p>4. לא תותר כניסה אל מרפסת גג ועל התוספות המוצעות מהלובי המשותף. הכניסה תהיה מתוך הדירה הקיימת בלבד.</p> <p>5. כניסה למחסן תהיה מתוך לובי המשותף בלבד. לא תתאפשר כניסה דרך הדירה.</p> <p>6. מיקום התוספות ראה בנספח בינוי.</p> <p>7. גג התוספות יהיה גג בטון שטוח וניקוזו יהיה לכיוון המגרש.</p> <p>8. לדירה מס' 23/9 תותר הפיכת גג משותף למרפסת פרטית.</p> <p>9. כל שאר הדירות בבתי מגורים משותפים הנמצאים במגרש מס' 120 נשארות ללא שינוי.</p> <p>10. בקשות להיתרי בניה מתוקף תכנית זו תכלולנה התייחסות להיבטים של בניה ירוקה, כגון: שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, אורור וכד'), מחזור פסולת, שימור וחסכון במשאבי מים וקרקע, וכיוצא בזה, על פי ההנחיות התקפות לאותה עת.</p>
ב	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. התוספות ייבנו מחומרים קשיחים וחומרי הגמר של התוספות יהיו מתואמים לחומרי הגמר הקיימים.</p> <p>2. בניית התוספות תהיה ללא פגיעה בעיצוב החזית הקיימת.</p> <p>3. חלונות בתוספות יותאמו בגודל ובצורה לפתחים הקיימים.</p> <p>4. גובה התוספות יתואם לגובה המבנה הקיים.</p> <p>5. מתקנים הנדסיים מעל גגות של התוספות (במידה ויידרש) ימוקמו במקומות המוסתרים.</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים דרך ציבורית
4.2.2	הוראות זרכים
א	תוואי ורוחב הדרך לפי המסומן בתשריט.

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



קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
	אחוזי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
										שרות	עיקרי	שרות				עיקרי
(5)	(5)	(5)	1 (4)	5	20.2	16 (3)	400	91	2030	120		404 (2)	1506 (1)	2234	120	מגורים א'



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

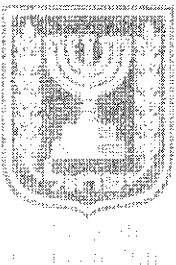


קו בנין (מטר)	תאי שטח	יעוד
קדמי (5)	120	מגורים א'

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) תוספת שטח של 66 מ"ר לדירות הכאות בלבד:
 - א. עבור דירה מס' 23/9 - תוספת שטח של כ-26 מ"ר לדירה.
 - ב. עבור דירה מס' 25/9 - תוספת שטח של כ-40 מ"ר לדירה.
 - ג. שאר הדירות נשארות ללא שינוי.
- (2) תוספת שטח שרות של 4 מ"ר מיועדת לשטח משותף קיים בלבד. שאר שטחי שירות עפ"י התב"ע התקפה..
- (3) ניתנה הקלה במס' יח"ד 18 יח"ד במקום 16 יח"ד בהיתר בניה מס' 98-503.
- (4) מרתף.
- (5) קווי בניין כמסומן בתשריט.



6. הוראות נוספות

<p>6.1 תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.1</p>
<p>1. היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית לדירות מס': 23/9, 25/9 עפ"י תכנית זו לאחר אישורה, ולשאר הדירות בבתי מגורים משותפים הנמצאים במגרש מס' 120 - עפ"י תכנית מס' 5/במ/5/130.</p> <p>2. היתר לתוספת הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה קיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p> <p>3. היתרי בנייה יינתנו לאחר הריסת חריגות בניה של הדירות 25/9 ו 23/9 המסומנת להריסה בתשריט.</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>	
<p>6.2 היטל השבחה</p>	<p>6.2</p>
<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספות השלישית לחוק.</p>	
<p>6.3 חניה</p>	<p>6.3</p>
<p>החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.</p>	
<p>6.4 תשתיות</p>	<p>6.4</p>
<p>א. שרותים הנדסיים</p> <p>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.</p> <p>ב. חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים מטה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה :</p> <p>1. קו חשמל מתח נמוך - מרחק מתיל קיצוני 3 מ', מרחק מציר הקו 3.5 מ'.</p> <p>2. קו חשמל מתח גבוה (22 ק"ו) - מרחק מתיל קיצוני 5 מ', מרחק מציר הקו 6.</p> <p>3. קו חשמל מתח עליון (161 ק"ו) (קיים או מוצע) - מרחק מציר הקו 20 מ'.</p> <p>4. קו חשמל מתח עליון (400 ק"ו) (קיים או מוצע) - מרחק מציר הקו 35 מ'.</p> <p>אין לבנות בניינים 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>	
<p>6.5 פיקוד העורף</p>	<p>6.5</p>
<p>תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש</p>	
<p>6.6 עתיקות</p>	<p>6.6</p>
<p>כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התש"ל"ח - 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על</p>	

6.6	עתיקות
	10%.

6.7	הפקעות לצרכי ציבור
	<p>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 להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור - יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה</p>

.7	ביצוע התכנית
-----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לא רלוונטי	לא רלוונטי

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

לא רלוונטי