

הוראות התכנית

תכנית מס' 605-0332627

מגורים במגרש 158, רח' הלילך 9 שכ' נווה נוי, באר שבע

דרום

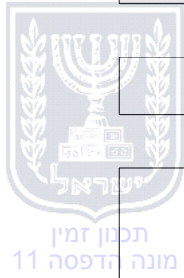
מחוז

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 זו כוללת תא שטח (מגרש) מס' 158 המיועד לאזור מגורים א' ונמצא בשכונה נווה נוי, ב"ש התוכנית המוצעת באה לאפשר הגדלת זכויות בניה בקומת מרתף, בקומת קרקע וקומה א', שינויים בקווי הבניין, הגדלת תכסית קרקע, שינוי גובה המבנה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מגורים במגרש 158, רח' הלילך 9 שכל נווה נוי, באר שבע

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 605-0332627

1.2 שטח התכנית 0.678 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק ל"ר

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 179591

קואורדינאטה Y 570796

1.5.2 תיאור מקום תא שטח (מגרש) 158, שכ' נווה נוי, באר שבע.

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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	102	חבצלת הנגב	באר שבע

שכונה נווה נוי

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
5		חלק	מוסדר	38047
1		חלק	מוסדר	38054

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
16/12/2012	1561	6513	למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.	כפיפות	206 /102 /02 /5



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			סבטלנה כזנלסון				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		סבטלנה כזנלסון		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		01/03/2016	סבטלנה כזנלסון	25/06/2015		1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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	14	050-5248676	050-5248676	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	דוד עמר			באר שבע	נורית	14	050-5248676	050-5248676	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים			מנהל מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה	4	08-6264219	08-6264221	
חוכר	דוד עמר			באר שבע	נורית	14	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
אדריכלית	עורך ראשי	סבטלנה כצנלסון	76235024		באר שבע	גרינפלד	19	054-4530016	072-2578888	katsenelson.arch@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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

תוכנית זו מטפלת במגרש חד-משפחתי, הנמצא ברח' הלילך 9 בשכ' נווה נוי, באר שבע. התוכנית המוצעת באה לאפשר הגדלת זכויות בניה בקומת מרתף, בקומת קרקע וקומה א', שינויים בקווי הבניין, שינוי גובה המבנה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- הגדלת זכויות בניה מסה"כ- 350 מ"ר ל-469 מ"ר כמפורט להלן:
 - שטחים עיקריים-מ-250 מ"ר ל-327 מ"ר
 - שטחי שרות מתחת למפלס הכניסה הקובעת-מ-50 מ"ר ל-75 מ"ר.
 - שטחי שרות מעל מפלס הכניסה הקובעת מ-50 מ"ר ל- 67 מ"ר (30 מ"ר לחניה מקורה, 12 מ"ר לממ"ד, 17 מ"ר בליטות הארכיטקטוניות, 8 מ"ר למחסן הבנוי כחלק מהבית).
- שינוי קווי בניין עבור גגון, בליטות ארכיטקטוניות ובריכת שחייה.
- שינוי בגובה המבנה.
- הגדלת תכסית קרקע מרבית מ-45% ל-55%.
- שינוי הוראות בדבר עיצוב או בינוי.



2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

0.678



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	327		+77	250	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 משולבת	1003
מגורים א'	158



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך משולבת	39.4	5.69
מגורים א'	653	94.31
סה"כ	692.4	100

מצב מוצע

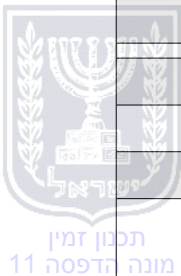
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך משולבת	39.4	5.69
מגורים א'	653.29	94.31
סה"כ	692.7	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מבני מגורים חד משפחתיים וכן משרד ביתי, קליניקה.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	<p>1. הגדלת שטחי בניה במרתף בקומת הקרקע ובקומה א'.</p> <p>2. גג המבנה יהיה שטוח ויתוכנן עד לגובה 9.5 מ'.</p> <p>3. תותר הקמת בריכת שחיה בקווי בנין 1.0 מ' נקודתיים כמפורט בתשריט.</p> <p>4. חומר גמר - 80% מהחזית טיח אקרילי. 20% יחופו באבן, לוחות עץ, נחושת ואלומיניום. יותר שילובים של זכוכית, בטון חשוף, פלדה במכסת 20% שאינם מחופים בטיח אקרילי.</p> <p>5. תותר הקמת מרתף בגבולות המבנה הבנוי מעליו, שטח המרתף יחשב כשטח שרות. גובה המרתף לא יעלה על 2.20 מ' נטו, ולא יבלוט מעל 90.0 מ' מפני קרקע סמוכים.</p> <p>6. חובה לתכנן 2 מקומות חניה לכל יח"ד בתחום המגרש. לא תותר חניה במרתף. רוחב החניה לכיוון הרחוב לא יעלה על 3.00 מ'. ניתן לתכנן חניה מקורה בשטח 30 מ"ר. עפ"י פרט אחיד המאושר בתכנית הבינוי בקו בנין 0 קדמי וצדדי במקום המיועד לכך על פי תכנית פיתוח המאושרת.</p> <p>7. חובה לבנות מחסן בשטח של עד 8.0 מ"ר ב.ק. קרקע בגבולות קווי הבניין כחלק בלתי נפרד מהמבנה העיקרי עם דלת יציאה לחצר. לא יבנה מחסן אחד נפרד מהמבנה העיקרי בכל מקום אחר.</p> <p>8. כרכובים ארכיטקטוניים וכרכובי הצללה יבלטו כמסומן בתשריט</p> <p>בקשות להיתרי בניה מתוקף תכנית זו תכלולנה התייחסות להיבטים של בנייה ירוקה, כגון: שימור אנרגיה. (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, אוורור וכד'), מחזור פסולת, שימור וחסכון במשאבי מים וקרקע, וכיוצא בזה, על פי ההנחיות התקפות לאותה עת.</p>
ב	אדריכלות
4.2	דרך משולבת
4.2.1	שימושים
	דרך ציבורית
4.2.2	הוראות
א	דרכים
	רוחב ותוואי הדרך כמסומן בתשריט.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	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)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד			
	אחורי	צידי- ימני	צידי- שמאלי					מספר קומות	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה						מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי
																מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי	
(2)	(2)	(2)	(2)	2	9.5	1	55	469	75	67 (1)	327	653	1	158	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) בשטח שרות מעל הקרקע יכללו: סככת חנייה מקורה 30 מ"ר, ממ"ד 12 מ"ר, מחסן 8 מ"ר, בליטות ארכיטקטוניות 17 מ"ר.
- (2) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

6. הוראות נוספות

6.1

חניה

החניה תהיה בתחום המגרש ולפי תקן החנייה התקף לעת מתן היתרי הבניה.

6.2

חשמל

לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו לקוי חשמל עיליים. בקרת קווי חשמל עיליים, ינתן 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 יהיה במרחק 3 מ' מתיל חימוני ו- 3.5 מ' מציר הקו.

קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו יהיה במרחק 5 מ' מתיל חימוני ובמרחק 6 מ' מציר הקו.

קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע) יהיה במרחק 20 מ' מציר הקו.

קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע) יהיה במרחק 35 מ' מציר הקו.

אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכלבים אלה.

אין לחפור מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת חשמל.

6.3

תשתיות

ביוב, ניקוז ואספקת מים, תקשרות וכד' יתוכננו ויבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס העיר באר שבע.

יחול איסור בניה מעל לקווי תשתית וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י הבונה ועל חשבונו, בתיאום עם הרשויות המוסמכות.

6.4

תנאים למתן היתרי בניה

היתר בנייה יינתנו ע"י הוועדה המקומית. 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.

6.5

היטל השבחה

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

6.6

הפקעות לצרכי ציבור

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור על פי סעיף 188 (ב) לחוק הבניה, התשכ"ה 1965, יופקעו יל ידי הוועדה מקומית 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

7.2 מימוש התכנית

התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישור התכנית.