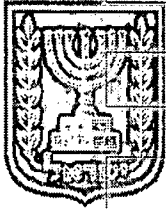


הוראות התכנית

תכנית מס' 605-0353102

מגורים ברח' איילת השחר 6 ו-34, שכונת נווה זאב, פלח 6, באר שבע



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

לשכת התכנון המחוזית
מחוז דרום

1 8 -04- 2017

ג ת ק ב ל

דרום

מחוז

מרחב תכנון מקומי באר שבע

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

מלגה לתכנון - מחוז דרום
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
605-0353102
ישוּת תכנית מס' _____
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום _____ לאשר את התכנית
אחרי שהקבלה נקבעה טעונה אישור שר
התכנון וקבעה טעונה אישור שר
מס' _____
יורד הועדה המחוזית



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

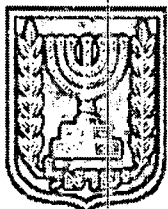
התכנית עוסקת בשני קוטג'ים טוריים במגרש בבנייה קבלנית מסי' 350 בנאות חצרים שבפלח 6, נווה זאב באר שבע הקוטג'ים בנויים בבנייה סטנדרטית למגורים א שנערך בו שינויים לפי תכנית מסי' 6/218/03/5 שאושרה בשנת 2012. התכנית מציעה את השינויים הבאים : הגדלת זכויות בנייה, קביעת קווי בניין לשטחי שירות, שינוי תכנית מרבית ושינוי בינוי סטנדרטי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

מגורים ברח' איילת השחר 6 ו-34, שכונת נווה זאב, פלח 6, באר שבע

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 605-0353102

שטח התכנית 7.230 דונם

סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

לפי סעיף בחוק לייר

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי באר שבע

קואורדינאטה X 177600

קואורדינאטה Y 571760

1.5.2 תיאור מקום

נאות חצרים שבפלח 6, נווה זאב 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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
באר שבע	ייבין יהושע	6	

שכונה נווה זאב

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38442	מוסדר	חלק	1	8

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 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
6 / 218 / 03 / 5	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5 / 03 / 218 / 6 ממשיכות לחול.	6533	2335	17/01/2013
206 / 5 / במ / 5	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5 / במ / 206 ממשיכות לחול.	4814	750	31/10/1999



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

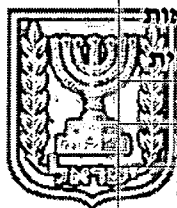


תכנון זמין
מונה הדפסה 9

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל
הוראות התכנית	מחייב				פוקרא ראיד			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		פוקרא ראיד		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 100		11/07/2016	פוקרא ראיד	11/07/2016	מחייב לגבי מיקום התוספות	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		07/09/2016	פוקרא ראיד	08/09/2016		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



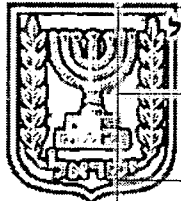
תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית



תקנון זמין
מונה הדפסה 9

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	רון בן לולו			באר שבע	איילת השחר	34	08-6235020	08-6235020	
	פרטי	ירון גולן			באר שבע	איילת השחר	6	08-6235020	08-6235020	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	רון בן לולו			באר שבע	איילת השחר	34	08-6235020	08-6235020	
פרטי	ירון גולן			באר שבע	איילת השחר	6	08-6235020	08-6235020	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע



תקנון זמין
מונה הדפסה 9

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			רמ"י	באר שבע	התקוה	4	08-6268706	08-6268706	
חוכר	מירב בן לולו			באר שבע	איילת השחר	34	08-6235020		
חוכר	רון בן לולו			באר שבע	איילת השחר	34	08-6235020	08-6235020	
חוכר	ירון גולן			באר שבע	איילת השחר	6	08-6235020	08-6235020	
חוכר	לימור גולן			באר שבע	איילת השחר	6	08-6235020	08-6235020	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	פוקרא ראיד		קווי הנדסה	באר שבע	יאיר	31	08-6235020		rfuqara@gma il.com
	מודד	גאנה בובליק	1110		באר שבע	סנהדרין	98	08-6441440	08-6441440	



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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 היקפי בנייה בשני קוטג'ים וקביעת מיקום מחסן

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- הגדלת סה"כ זכויות לבית מס' 6 מ 163 מ"ר ל 199.5 מ"ר, שטח עיקרי : מ 133 מ"ר ל 149.5 מ"ר. שטח שירות מעל קומת כניסה : מ 30 מ"ר ל 50 מ"ר [סככת רכב 30 מ"ר, ממ"ד 12 מ"ר, ומחסן 8 מ"ר.
- הגדלת סה"כ זכויות לבית מס' 34 מ 193.5 מ"ר ל 199.5 מ"ר, שטח עיקרי : מ 145.5 מ"ר ל 149.5 מ"ר. שטח שירות מעל קומת כניסה : מ 48 מ"ר ל 50 מ"ר [סככת רכב 30 מ"ר, ממ"ד 12 מ"ר, ומחסן 8 מ"ר.
- קביעת קווי בניין לשטח שירות .
- שינוי תכנית מרבית .
- שינוי בינוי סטנדרטי .



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

7.23

שטח התכנית בדונם



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	24			24	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	3,517.5		+20.5	3,497	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	002
מגורים א'	350

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
הנחיות מיוחדות	מגורים א'	350

3.2 טבלת שטחים

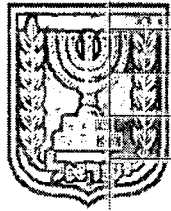
מחלקת תכנון זמין
מונה הדפסה 9

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	1,077	14.90
מגורים א	6,152	85.10
סה"כ	7,229	100



מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך משולבת	1,077.63	14.91
מגורים א'	6,151.71	85.09
סה"כ	7,229.34	100

4. יעודי קרקע ושימושים



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



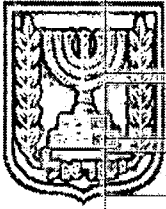
תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>סימון מהתשריט: הנחיות מיוחדות לבתים חד משפחתיים עם קיר משותף תותר:</p> <p>א.1. בנוסף לבנייה המותרת עפ"י תכנית מס' 206/במ/5 ותכנית מס' 6/218/03/5, תותרנה תוספות בנייה לטיפוסים 1,2 בתא שטח - 350 עפ"י המיקומים המפורטים בנספח הבינוי. נספח הבינוי מחייב את כלל יחיד בתאי השטח מהטיפוסים לעיל.</p> <p>א.2. תותרנה תוספות בנייה למטרה עיקרית בדירה מס' 6 [מטיפוס 2], א.3. תותרנה תוספות בניה למטרה עיקרית בדירה מס' 34 [מטיפוס 1], עפ"י הפירוט כדלקמן:</p> <p>ב.1. תותרנה תוספות בניה למטרת שירות בדירה מס' 6 [מטיפוס 2] עפ"י הפירוט כדלקמן:</p> <p>1-תותר בניית מחסן אחד חיצוני בגודל של 8.0 מ"ר או 6.0 מ"ר כחלק מהבית וימוקם עפ"י נספח הבינוי. המחסן יוסתר מהרחוב או משבילים גובלים באמצעות צמחייה עד למלוא גובהו, גובה מחסן חיצוני נטו לא יעלה על 2.20 מ' וגובהו ברוטו לא יעלה על 2.40 מ'. ניקוז גג המחסן יופנה לכיוון הבית.</p> <p>2- תותר בניית סככת רכב נוספת בשטח של 15.0 מ"ר ובסה"כ לא יותר מ-30.0 מ"ר לסככת רכב כפולה. הסככה תבנה בהתאם לפרט בינוי מחייב עפ"י תכנית מס' 6/218/03/5 ולא תותר בניית קירות לסככה.</p> <p>ב.2. תותרנה תוספות בניה למטרת שירות בדירה מס' 34 [מטיפוס 1] עפ"י הפירוט כדלקמן:</p> <p>1-תותר תוספת של 2.0 מ"ר ובסה"כ לא יותר מ 8.0 עבור מחסן חיצוני וימוקם עפ"י נספח הבינוי. המחסן יוסתר מהרחוב או משבילים גובלים באמצעות צמחייה עד למלוא גובהו, גובה מחסן חיצוני נטו לא יעלה על 2.20 מ' וגובהו ברוטו לא יעלה על 2.40 מ'. ניקוז גג המחסן יופנה לכיוון הבית.</p> <p>מיקומן של כל התוספות יש לראות נספח בינוי. בקשות להיתרי בניה מתוקף תכנית זו תכלולנה התייחסות להיבטים של בניה 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	<p>אדריכלות</p> <p>1. חומר גמר - טיח או כל חומר עמיד (חיפוי אבן וכי'.....) או שילוב ביניהם. חומרי גמר של ממ"ד יהיו בהתאם לבית הקיים.</p>

4.1	מגורים א'
	2. הגג יהיה גג משופע מחומרים קשיחים למעט גג הממ"ד שיהיה גג בטון שטוח, ניקוזו יהיה לכיוון המגרש.
4.2	דרך משולבת
4.2.1	שימושים
	דרך ציבורית
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי כל השימושים וההוראות עפ"י תכנית מס' 206/במ/5



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לקובעת	מעל הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
תכנון זמין מונה הדפסה 9	(3)	(3)	(3)	1	2	8	24	44	סה"כ שטחי בניה 6062.5	1500		(2) 1045	(1) 3517.5	6144	350	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:

- תוספת הבנייה למטרה עיקרית הינה רק למגישי התכנית וכוללת: בית מס' 6 מ 133.0 מ"ר ל 149.5 מ"ר. בית מס' 34 מ 145.5 מ"ר ל 149.5 מ"ר..
- תוספת הבנייה למטרת שירות הינה רק למגישי התכנית וכוללת: בית מס' 6 : מ 30.0 מ"ר ל 50.0 מ"ר למחסן 8.0 מ"ר, סככת רכב 30.0 מ"ר, ממ"ד 12.0 מ"ר. בית מס' 34 : מ 30.0 מ"ר ל 50.0 מ"ר למחסן 8.0 מ"ר, סככת רכב 30.0 מ"ר, ממ"ד 12.0 מ"ר..
- כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

6. הוראות נוספות



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

6.1 תנאים למתן היתרי בניה

1. היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה עפ"י תכנית זו לאחר אשורה.
2. היתר לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראל ת"י 413.
3. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות סביבה ובנייה ירוקה ואישורם ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו, בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה עת.

6.2 אדריכלות

- חומרי גמר של המבנים יהיו בהתאם לבית קיים.
- גגות המבנים יהיו גגות שטוחים בלבד.
- לא יותקנו מתקנים הנדסיים על הקירות וגגות התוספות.

6.3 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'	

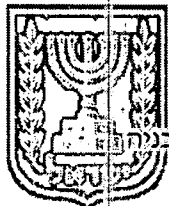
אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק הקטן מ 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל - מחוז דרום.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

6.4 ניקוז

- א. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים? שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר.
- ב. הפיכת המגרש ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומו, באמצעות תחימת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה.
- ג. חיבור השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר.
- ד. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החדר, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'...
- ה. יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים למשל באזור החניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

6.5 ביוב

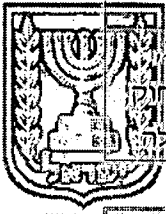
תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב-ערערה בנגב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

6.6 פסולת בניין

על מגיש התכנית להציג פתרון לסילוק פסולת בניה ועפר לאתר מוכרז או לחילופין בתוך גבולות

6.6 פסולת בניין	
	התכנית כדוגמת מתקן לגריסת פסולת בניין.

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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

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

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

לייר	
------	--



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9