

609661

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית



תכנית מס' 605-0411181

מגורים ברחי עיט 11, שכ' נווה זאב, באר שבע

מחוז דרום

מרחב תכנון מקומי באר שבע

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



תכנון מי.
מונה רדפסה 7



תכנון זמין
מונה רדפסה 7

ועדה מקומית באר-שבע
 אישור תוכנית מס' 605-0411181
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התוכנית
 בישיבה מס' 20175012 מיום 17.02.17
 עיריית באר שבע
 מינהל תכנון ופיתוח

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו כוללת תא שטח (מגרש) מס' 226 המיועד לאזור מגורים אי ונמצא בשכונה נווה זאב - פלח 7, בייש התוכנית המוצעת באה לאפשר הגדלת זכויות בניה בקומת קרקע ובקומה אי, שינוי בקו הפנימי עבודה חצה מונמכת, מרתף, בריכת שחיה וחדר מכוונות.



מנהל תכנון
מנהל הדפסה



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה /

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

מגורים ברחי עיט 11, שכל נווה זאב, באר שבע

605-0411181

0.649 דונם

תכנית מפורטת

שם התכנית

מספר התכנית

סוג התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

שטח התכנית

סיווג התכנית

1.1

1.2

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

א62 (א) סעיף קטן 4, א62 (א) סעיף קטן 9, א62 (א) (1)
(א) (1)

תכנית שמכילה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה

סוג איחוד וחלוקה

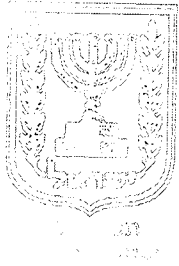
האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

לא



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

1.5 מקום התכנית



1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי באר שבע

177567 קואורדינאטה X

570502 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רחי עיט 11, שכל נווה זאב - פלח 7, 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
	11	עיט	באר שבע
		נווה זאב-פלח 7	שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38269	מוסדר	חלק	38	122

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

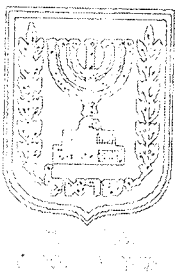
לא קיימים נתונים לבקשה זו

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
198 / 5 במ / 5	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5 / במ / 198 ממשיכות לחול.	4942	827	10/12/2000



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

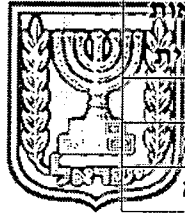


תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

1.7 מסמכי התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל
הוראות התכנית	מחייב				סבטלנה כזנלסון			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		סבטלנה כזנלסון		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1:250		22/03/2016	סבטלנה כזנלסון	27/12/2016		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 7

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	אורן טולדנו			באר שבע	טביוב	16	050-3223449	050-3223449	anat_elk@walla.com
	פרטי	ענת טולדנו			באר שבע	טביוב	16	050-3223449	050-3223449	anat_elk@walla.com

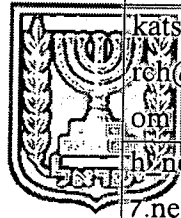
1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אורן טולדנו			באר שבע	טביוב	16	050-3223449	050-3223449	anat_elk@walla.com
פרטי	ענת טולדנו			באר שבע	טביוב	16	050-3223449	050-3223449	anat_elk@walla.com

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	08-6264219	08-6264219	
חוכר	אורן טולדנו			באר שבע	טביוב	16	050-3223449	050-3223449	anat_elk@walla.com
חוכר	ענת טולדנו			באר שבע	טביוב	16	050-3223449	050-3223449	anat_elk@walla.com



מונה הדפסה 7

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	סבטלנה כצנלסון	7635024		באר שבע	גרינפלד	19	054-4530016	072-2578888	katsnelson.a reh@gmail.c om
מודד מוסמך	מודד	ראמי אבו ריא	1251	חוצות הנגב בע"מ	באר שבע	שד רגר יצחק	27	08-6652088	08-6652099	h@negev@01 7.net.il



תכנתן זמין
מונה הדפסה 7

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפה"ש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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 שטחי בנייה ושינויים בקווי בניין במגרש מס' 226

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת זכויות בנייה מסה"כ - 310 מ"ר ל-382 מ"ר לפי סעיף 62א(א)1(1)א).

- שטחים עיקריים מ-200 מ"ר ל-245 מ"ר.

- שטחי שרות מעל מפלס הכניסה הקובעת מ-35 מ"ר ל-50 מ"ר (30 מ"ר לחניה מקורה, 10 מ"ר בלסטות הארכיטקטוניות, 10 מ"ר למחסן).

2. העברת שטח שרות המיועד לממ"ד ממפלס הכניסה הקובעת למתחת לכניסה הקובעת, סה"כ 87 מ"ר (75 מ"ר מרתף, 12 מ"ר ממ"ד) לפי סעיף 62א(א)9).

3. שינוי וקביעת קווי בניין לפי סעיף 62א(א)4).

4. הגדלת תכסית קרקע מרבית מ-37.37% ל-39.39%, לפי סעיף 62א(א)9).



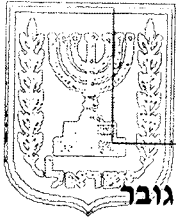
תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	0.649
------------------	-------



משרד התכנון והערים
מנהל תכנון ופיקוח

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון במותי
	מפורט	מתארי				
	245		+45	200	מ"ר	מגורים (מ"ר)

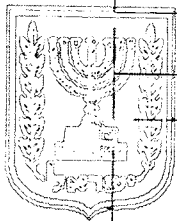
בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* 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'	226



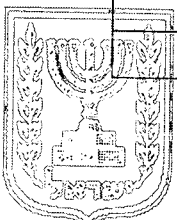
משרד התכנון והערים
מנהל תכנון ופיקוח

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים א'	226

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	154.56	23.80
מגורים א'	495	76.21
סה"כ	649.56	100

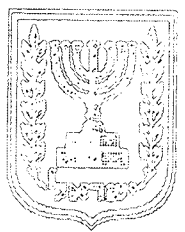
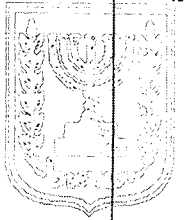
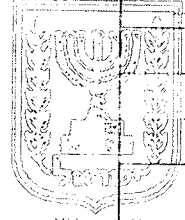
מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	154.56	23.80
מגורים א'	494.87	76.20
סה"כ	649.43	100



משרד התכנון והערים
מנהל תכנון ופיקוח

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי
למגרש מס' 226 תותר:	
1. הגדלת שטחי בניה במרתף בקומת הקרקע ובקומה א'. ע"פ המפורט בטבלה 5.	
3. תותר הקמת בריכת שחיה וחדר מכונות תת קרקעי בקווי בנין 1.00 מ' נקודתיים כמפורט בתשריט.	
4. הקמת סככת חניה. הסככה תמוקם בהתאם למסומן בתשריט ותיבנה מקונסטרוקציה וקירוי קל ללא קירות, גובה פנימי לא יעלה מעל 2.5 מ'.	
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.	
שאר הנחיות בהתאם לתכנית מס' 5/במ/198	
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	דרך מאושרת
4.2.2	הוראות
א	דרכים
	רוחב ותוואי הדרך כמסומן בתשריט



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
				אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	שטחי בניה סה"כ	שרות	עיקרי	שרות
(3)		1	39.39	2	382	(2) 87	(1) 50	245	495	226	מגורים א'



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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, מחסן 10 מ"ר, בליטות ארכיטקטוניות 10 מ"ר.
- (2) בשטח שרות מתחת הקרקע יכללו: ממייד 12 מ"ר, מרתף 75 מ"ר.
- (3) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

6. הוראות נוספות



תכנית זמין
מונה הרפסה 7

6.1 חניה

החנייה תהיה בתחום המגרש על פי התקן חניה של עיריית בייש בעת מתן היתרי בניה.

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 ביי 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 תנאים למתן היתרי בניה

היתר בנייה יינתנו ע"י הוועדה המקומית על פי תכנית זו.

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.



תכנית זמין
מונה הרפסה 7

6.4 תשתיות

ביוב, ניכוז ואספקת מים, תקשרות וכדי יתוכננו ויבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס העיר באר מונה הרפסה 7 שבע.
 יחול אישור בניה מעל לקווי תשתית וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י הבונה ועל חשבוננו, בתיאום עם הרשויות המוסמכות.

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.



תכנית זמין
מונה הרפסה 7

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישור התכנית.



תכנית זמן
מונה ידופסה 7



תכנית זמן
מונה ידופסה 7



תכנית זמן
מונה הדפסה 7