

**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 605-0479741**

**מגורים ברח' עיט 38, שכונה נווה זאב פלח 7, באר שבע**

**דרום**

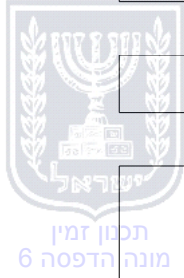
**מחוז**

**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

תוכנית זו כוללת מגרש 316 המיועד לאזור מגורים אי' ונמצא ברחוב עיט 38, שכונת נווה זאב, פלח 7 באר שבע. במגרש קיים בית מגורים חד-משפחתי לפי תכניות 198/5/במ/5. התכנית המוצעת מאפשרת את השינויים הבאים:

- הגדלת זכויות בנייה למטרה שטחים עיקריים ושטחי שירות.
- הגדלת תכסית קרקע מירבית.
- שינוי וקביעת קווי בניין.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

מגורים ברח' עיט 38, שכונה נווה זאב פלח 7, באר שבע

שם התכנית 1.1  
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 605-0479741

שטח התכנית 1.2  
0.666 דונם

סוג התכנית 1.4  
תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת  
כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית  
מקומית

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

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	177524
קואורדינאטה Y	570379

### 1.5.2 תיאור מקום

### 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	עיט	38	

שכונה נווה זאב פלח 7

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38269	מוסדר	חלק	75	122

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
24/06/2007		5683	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5/ במ/ 2379 ממשיכות לחול.	שינוי	2379 /5 מק/
17/04/2007		0	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5/ מק/ 2404 ממשיכות לחול.	שינוי	2404 /5 מק/
10/12/2000	827	4942	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5/ במ/ 198 ממשיכות לחול.	שינוי	198 /5 במ/



**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				רינה ויגדר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		רינה ויגדר		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 250		27/03/2018	רינה ויגדר	25/04/2018	מחייב לגבי מיקום תוספת	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		14/09/2017	רינה ויגדר	14/09/2017		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	חנן אדרי			באר שבע	עיט	38	050-5067129		hanan2504@gmail.com

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	רינה ויגדר	45575		באר שבע	סרלין יוסף	32	050-7218283		rinavig@gmail.com
	מודד	גי'אנה בובליק	1110		באר שבע	עגנון	6	054-5237655		negev_medidot@walla.co.il

## 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 בנייה במגרש 316 ברח' עיט 38 פלח 7 שכונה נווה זאב, באר שבע

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת זכויות בנייה מסה"כ- 310 מ"ר ל- 397 מ"ר לפי סעיף 62א (א) (1) (א) (1).

- שטח עיקרי: מ- 200 מ"ר ל- 270 מ"ר.

- שטחי שרות: מ- 110 מ"ר ל- 127 מ"ר - עבור : סככת רכב 30 מ"ר, מחסן 10 מ"ר, ממ"ד 12 מ"ר, מרתף 75 מ"ר.

3. הגדלת תכסית מרבית ל- 50% לפי סעיף 62א (א) (9).

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



## 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	100
מגורים א'	316

### 3.2 טבלת שטחים

#### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	137	20.57
מגורים א'	529	79.43
סה"כ	666	100

#### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	136.84	20.54



**מצב מוצע**

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
79.46	529.36	מגורים א'
100	666.2	סה"כ



**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים א'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	מגורים
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>אדריכלות</b>
	<p>לבית קיים חד-משפחתי תותר:</p> <p>1. ממ"ד קיים עפ"י היתר בנייה.</p> <p>2. תוספת בנייה בקומת קרקע ובקומה א' כמסומן בנספח בינוי.</p> <p>3. ניתן לבנות מחסן בשטח עד 10.00 מ"ר. המחסן יבנה כחלק בלתי נפרד מהמבנה לפי קווי בנין של מבנה עיקרי. למחסן יהיה פתח יציאה לחצר. המחסן יהיה בנוי מחומרי גמר של המבנה העיקרי. ניקוז הגג יהיה לכיוון המגרש.</p> <p>4. ניתן לבנות חניה מקורה בשטח של עד 30 מ"ר, על הגבול המשותף עם מגרש שכן, כמסומן בתשריט. החניה תהיה מקורה בקירוי קל, ללא קירות. ניקוז גג החניה יהיה לתוך תחומי המגרש. אפשר בניית שער כניסה לחנייה.</p> <p>5. תותר הקמת בריכת שחיה לפי קווי בנין כמסומן בתשריט.</p> <p>6. מיקומן של כל התוספת ראה נספח בינוי.</p> <p>7. 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>
<b>ב</b>	<b>עיצוב אדריכלי</b>
	<p>1. התוספות ייבנו מחומרים קשיחים, חומרי הגמר יהיו בהתאם לרוח העיצובית של כלל הבית.</p> <p>2. הגג יהיה גג רעפים או גג שטוח או גג רעפים משולב עם גג שטוח, העיצוב והגוון כדוגמת הקיים.</p>

**4.2 דרך מאושרת**

<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

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)	שימוש	יעוד				
							שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת								
								מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי				שרות			
קדמי מונה הדפסה 6	אחורי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	9	1	50	75	397	75	270	52 (1)	529	מגורים	מגורים א'
(2)	(2)	(2)	(2)	1	2											

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) מחסן 10.00 מ"ר, ממ"ד 12.00 מ"ר, 30 מ"ר לחנייה.

(2) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

## 6. הוראות נוספות

6.1

חניה

החנייה תהיה בתחום המגרש על פי התקן התקף 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 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

פיקוד העורף

תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

6.4

תנאים למתן היתרי בניה

1. היתרי בניה יינתנו על ידי הועדה המקומית על פי תכנית זו לאחר אישורה.

2. היתר לתוספת בנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.

3. 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

תשתיות

ביוב, ניקוז ואספקת מים, 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, בתיאום עם הרשויות המוסמכות.

6.6

היטל השבחה

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספות השלישית לחוק.

6.7

הפקעות לצרכי ציבור

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור על פי סעיף 188(ב) לחוק הבניה, 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.

## 7. ביצוע התכנית

## 7.1 שלבי ביצוע

## 7.2 מימוש התכנית

מידי לאחר אישור התוכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6