

**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 605-0359505**

**מגורים ברח' אירוס הנגב מס' 78, שכונת נווה נוי, באר שבע**



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

**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 את מגרש מס' 253א' שנמצא ברח' אירוס הנגב מס' 78, שכונת נווה נוי, באר שבע. במגרש קיים בית מגורים חד-משפחתי. התכנית המוצעת מסדירה את המצב הקיים ומוסיפה זכויות בנייה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

מגורים ברח' אירוס הנגב מס' 78, שכונת נווה נוי, באר שבע

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

605-0359505

מספר התכנית

0.510 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

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

לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה סוג 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	180000
קואורדינאטה Y	570870

### 1.5.2 תיאור מקום

רח' אירוס הנגב מס' 78, שכונת 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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
באר שבע	אירוס הנגב	78	

שכונה נווה נוי

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38010	מוסדר	חלק	283	

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 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
01/01/1988	575	3514	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 03 / 5 / 12 / 134 . הוראות תכנית 03 / 5 / 12 / 134 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	12 / 134 / 03 / 5
12/08/1981	2540	2735	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 03 / 5 / 7 / 134 . הוראות תכנית 03 / 5 / 7 / 134 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	7 / 134 / 03 / 5
31/08/1978		2464		החלפה	3 / 134 / 03 / 5



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יאנה מנקין				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יאנה מנקין		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		06/02/2018	יאנה מנקין	06/02/2018	1	1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

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 12

**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	שלמה בשארים			באר שבע	אירוס הנגב	78			

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מנהל מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה	4	08-6264219	08-6264221	
חוכר		שלמה בשארים			באר שבע	אירוס הנגב	78			

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ה.אדריכלות	עורך ראשי	יאנה מנקין	50174	YAMPROJE CTS	באר שבע	כהן יעקב	1		072-2579661	yampro2012@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	משה שטרית	455		באר שבע	שד רגר יצחק	153	08-6492994	08-6496677	



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

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

שינוי לתכנית מס' 3/134/03/5 במגרש מגורים חד-משפחתי מס' 253א'.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת סה"כ זכויות בנייה מ- 249.5 מ"ר ל- 285 מ"ר לפי סעיף 62א (א) סעיף קטן 1 כמפורט להלן:

- הגדלת זכויות בנייה למטרה עיקרית מ- 229.5 ל- 250 מ"ר.

- הגדלת זכויות בנייה למטרת שרות ל- 35 מ"ר עבור: ממ"ד 12 מ"ר, מחסן 8 מ"ר וסככת רכב 15 מ"ר.

2. שינוי קווי בניין לפי סעיף 62א (א) סעיף קטן 4.

3. הגדלת תכסית ל- 55% לפי סעיף 62א (א) סעיף קטן 9.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

## 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים	253A

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	מגורים	253A
קו בנין עילי	מגורים	253A

### 3.2 טבלת שטחים

#### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	499	100
סה"כ	499	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



**מצב מוצע**

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד	
100	510.84		מגורים
100	510.84	סה"כ	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



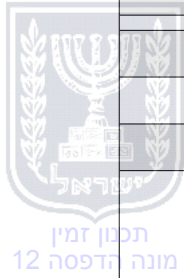
תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

**4. יעודי קרקע ושימושים**

מגורים	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	
הוראות	4.1.2
הוראות בנין	א
<p>לבית חד-משפחתי צמוד קרקע תותר:</p> <p>1. הוספת אחוזי בנייה למטרות עיקרית ושרות.</p> <p>2. מחסן חוץ 8 מ"ר, בגובה הפנינמי עד 2.2 מ' וחיצוני עד 2.5 מ', ניקוז מי גשם יהיה לכיוון המגרש בלבד.</p> <p>המחסן ייבנה בקו בניין 0.0 מ'.</p> <p>3. החניה תהיה בתחום המגרש לפי תקן תכנית מתאר ב"ש.</p> <p>4. סככת רכב:</p> <p>- מידות הסככה: רוחב החניה לכיוון הרחוב לא יעלה על 3.0 מ' רוכב 5.0 מ' אורך.</p> <p>- גובה מירבית לסככה 2.20 מ'.</p> <p>- שיפוע ושיפוע הגגון יהיה לכיוון המגרש.</p> <p>- שטח סככה הרכב לא יכלל באחוזי הבניה.</p> <p>קווי בניה לבית מגורים, מחסן וסככת חניה יהיו כמסומן בתשריט.</p>	
גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה	ב
<p>תותר בניית גדר:</p> <p>1. בחזית קידמית בגובה מירבי של 2.20 מ' מבלוק מטוייח, גובה גדר הקדמית תמדד מהפינה הנמוכה הסמוכה לגדר הקדמית.</p> <p>2. בין השכנים ובחזית האחורית בגובה עד 2.50 מ', הגדר בגבול האחורי יהיה בגובה אחד.</p>	



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

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)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מעל הכניסה הקובעת						
								שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי				
(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	2	(2)	1	55	35 (1)	250	510	253A	מגורים א'	מגורים

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) 12 מ"ר ממ"ד + 8 מ"ר מחסן + 15 מ"ר סככת חניה.

(2) ללא שינוי.

(3) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

## 6. הוראות נוספות

<p><b>6.1 תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>1. היתרי בנייה ינתנו ע"פ תכנית זו ולאחר אישורה.                  2. היתר לתוספות הבנייה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413.                  3. תנאים למתן היתר בנייה יהיה בהצגת פיתרונות אדריכליים והנדסיים לנושא איכות הסביבה ובנייה ירוקה ואישורם על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו, הבתאם להנחיות ומדיניות העירייה</p>	<p>תכנון זמין מונה הדפסה 12</p>
<p><b>6.2 חשמל</b></p> <p>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 חיצוני ו- 3.5 מ' מציר הקו.                  קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו יהיה במרחק 5 מ' מתיל חיצוני 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.</p>	
<p><b>6.3 תשתיות</b></p> <p>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 חשבוננו, בתיאום עם הרשויות המוסמכות.</p>	<p>תכנון זמין מונה הדפסה 12</p>
<p><b>6.4 חניה</b></p> <p>החניה תתוכנן בתחום המגרש ועפ"י תקן חניה התקף בעת מתן היתרי בניה.</p>	
<p><b>6.5 פיקוד העורף</b></p> <p>תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	
<p><b>6.6 היטל השבחה</b></p> <p>הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	
<p><b>6.7 הפקעות לצרכי ציבור</b></p> <p>מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור על פי סעיף 188 (ב) לחוק הבניה, התשכ"ה - 1965, יופקעו ל ידי הועדה מקומית 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

## 7.2 מימוש התכנית

מיד לאחר אישור התוכנית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12