

הוראות התכנית

תכנית מס' 605-0448563

מגורים ברח' שלדג 13, נווה זאב, פלח 7, באר שבע

דרום

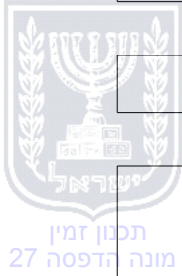
מחוז

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

תכנית זו מתייחסת לבית ברח' שלדג 13, מגרש מס' 467, המיועד למגורים א' ונמצא בשכונת נווה זאב פלח 7, ב"ש התוכנית המוצעת מאפשרת הגדלת זכויות בניה, שינויים בקווי הבניין, הגדלת תכסית קרקע ושינוי גובה המבנה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מגורים ברח' שלדג 13, נווה זאב, פלח 7, באר שבע

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

605-0448563

מספר התכנית

0.728 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

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

לפי סעיף בחוק

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

177473

קואורדינאטה Y

571125

1.5.2 תיאור מקום

רח' שלדג 13, שכונת 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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
באר שבע	שלדג	13	

שכונה

נווה זאב, פלח 7

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38265	מוסדר	חלק	54	

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 27תכנון זמין
מונה הדפסה 27תכנון זמין
מונה הדפסה 27

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

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



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				סבטלה כצנלסון			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		סבטלה כצנלסון		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 250		19/06/2018	סבטלה כצנלסון	09/10/2018	מחייב לגבי מיקום תוספות	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		19/06/2018	סבטלה כצנלסון	10/10/2018		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 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

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	יהושע שועאי			באר שבע	עיט	70	050-7673545	050-7673545	grosmalan@gmail.com
	פרטי	מיכל שועאי			באר שבע	עיט	70	050-7673545	050-7673545	grosmalan@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יהושע שועאי			באר שבע	עיט	70	050-7673545	050-7673545	grosmalan@gmail.com
פרטי	מיכל שועאי			באר שבע	עיט	70	050-7673545	050-7673545	grosmalan@gmail.com

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	סבטלה כצנלסון	7635024		באר שבע	גרינפלד (1)	19	054-4530016	072-2578888	katsenelson.arch@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	ראמי אבו ריא	1251	חוצה הנגב בע"מ	באר שבע	שד רגר יצחק	28	08-6652088	08-6652099	h_negev@017.net.il

(1) כתובת: רח' חיים גרינפלד 19/5, באר שבע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

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**

התוכנית מאפשר הגדלת זכויות בניה, שינויים בקווי הבניין, בתכנית ושינוי גובה המבנה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת סה"כ זכויות הבנייה מ-268 מ"ר ל-441 מ"ר לפי סעיף 62א (א) (1) (א) (1).

- שטח עיקרי מ-160 מ"ר ל-272 מ"ר.

- שטח שירות מעל קומת הכניסה הקובעת מ-33 מ"ר (עבור סככת רכב 15 מ"ר, מחסן כחלק בלתי נפרד

מהבית 10 מ"ר וממ"ד 8 מ"ר) ל-15 מ"ר (עבור מחסן כחלק בלתי נפרד מהבית 10 מ"ר ובליטה ארכיטקטונית 5 מ"ר).

- שטח שירות מתחת לקומת הכניסה הקובעת מ-75 מ"ר (עבור מרתף) ל-154 מ"ר (עבור מרתף 84 מ"ר, חנייה

תת-קרקעית 42 מ"ר, חדר מכונות תת-קרקעי לבריכה 16 מ"ר וממ"ד 12 מ"ר).

2. קביעת קו בניין עבור שטחי שירות לפי סעיף 62א (א) (4).

3. שינוי תכנית מירבית לפי סעיף 62א (א) (9).

4. שינויים בגובה המבנה לפי סעיף 62א(4)(א).

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

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

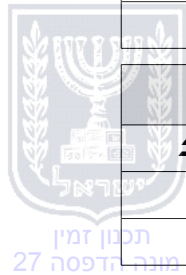
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	728.4	100
סה"כ	728.4	100

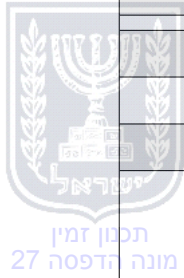
מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	728.4	100
סה"כ	728.4	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי - גג המבנה יהיה שטוח ויתוכנן עד לגובה 7.05 מ'. - תותר הקמת בריכת שחיה וחדר מכוונות תת קרקעי בקווי בנין כמפורט בתשריט. - הקמת חניה מקורה תת קרקעית ומדרגות חיצוניות אליה בהתאם למסומן בתשריט, בבנייה מחומרים קשיחים, גובה פנימי לא יעלה מעל 2.2 מ'. - תותר הקמת גינה מונמכת בעומק עד 2.20 מ'.



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)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד				
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת										
						קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	ס"ה כ שטחי בניה	עיקרי	שרות
(3)	(3)	(3)	(3)	1	1	7.05	1	50	441	(2) 154		(1) 15	272	728	1	467	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) בשטחי שרות מעל הקרקע יכללו: 10 מ"ר למחסן הבנוי כחלק מהבית ובליטה ארכיטקטונית 5 מ"ר)..
- (2) בשטחי שרות מתחת לקרקע יכללו:
- (3) 12 מ"ר לממ"ד, 42 מ"ר לחניה תת קרקעית, קומת מרתף-84 מ"ר וחדר מכונות תת-קרקעי לבריכה 16 מ"ר.
כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות**6.1 תנאים למתן היתרי בניה**

1. היתר בניה ינתנו על ידי הועדה המקומית על פי תוכנית זו לאחר אישורה.
2. 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.

6.2 חניה

החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לתכנית בינוי על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה

6.3 פיקוד העורף

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

6.4 היטל השבחה

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

6.5 תשתיות

ביוב, ניקוז ואספקת מים, תקשורת וכד', יתוכננו ויבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס העיר באר-שבע. יחול איסור בניה מעל לקווי תשתית וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י הבונה על חשבונו, בתיאום עם הרשויות המסומכות.

6.6 חשמל

לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו לקוי 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 במרחק מתיל חיצוני 3 מ' ובמרחק 3 ו 5 מ' מציר הקו.
- קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו במרחק מתחיל חיצוני 5 מ' ומרחק 6 מ' מציר הקו.
- קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע) במרחק 20 מ' מציר הקו.
- קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מיצע) במרחק 35 מ' מציר הקו.
- אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ 2 מ' מכבלים אלה.
- אין לחפור מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים אחא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל.
-

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, לגבי 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.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27