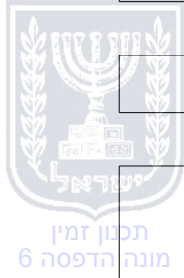


הוראות התכנית

תכנית מס' 605-0635797

מגורים ברח' חצב 24 נווה נוי ב"ש



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 כוללת את מגרש 3035 המיועד לאזור מגורים א' ונמצא ברחוב חצב 24 שכונה נווה נוי באר שבע. במגרש קיים בית מגורים חד-משפחתי לפי תכניות 13/134/03/5. התכנית המוצעת מאפשרת במגרש מס' 3035 את השינויים הבאים:

- הגדלת זכויות בנייה עיקרית.
- הגדלת תכסית.
- קביעת 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

1.1 שם התכנית שם התכנית מגורים ברח' חצב 24 נווה נוי ב"ש

ומספר התכנית

605-0635797

מספר התכנית

0.559 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

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 178840
 קואורדינאטה Y 570970

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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	24	חצב	באר שבע

שכונה נווה נוי

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38059	לא מוסדר	חלק		1

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

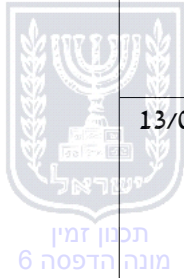
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
13/02/1992	2059	3973	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5 /03 /134 13 ממשיכות לחול.	שינוי	13 /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			רינה ויגדר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		רינה ויגדר		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		06/08/2018	רינה ויגדר	05/08/2018		1: 250	מנחה	בינוי
לא		06/08/2018	רינה ויגדר	05/08/2018		1: 250	רקע	מצב מאושר

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	זיו רוזנפלד			באר שבע	חצב	24	050-9050226		e9050226@g mail.com
	פרטי	עינב רוזנפלד			באר שבע	חצב	24	050-9050226		e9050226@g mail.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
הנדסאי	עורך ראשי	רינה ויגדר	45575		באר שבע	סרלין יוסף	32	050-7218283		rinavig@gma il.com
	מודד	ארמונד אזוט	406		באר שבע	מרכז הנגב	19	08-6499959		

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**

תוספת זכויות בנייה ושינויים בקווי בניין במגרש מס' 3035, ברח' חצב 24, שכונה נווה נוי באר שבע.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי לתוכנית מס' 13/134/03/5 מגרש מגורים חד משפחתי "בנה ביתך" עבור בית ברח' חצב 24, מגרש מס' 3035

, נווה נוי באר שבע ע"י :

1. הגדלת זכויות בנייה .
2. הגדלת תכסית.
3. קביעת קו בניין.

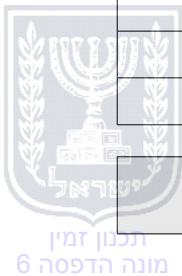
**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	3053

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	3053
מבנה להריסה 2	מגורים א'	3053

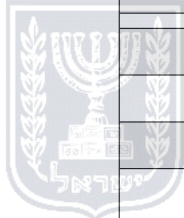
3.2 טבלת שטחים**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	555.39	100
סה"כ	555.39	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בניו</p> <p>במגרש מס' 3035 , מגורים חד משפחתי "בנה ביתך", תותר :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תוספת בנייה בקומת הקרקע ובקומה א' , גובה המבנה לא יעלה על 8 מ' לגג שטוח ו 10 מ' לגג משופע מ 00 של המבנה. 2. בניית מחסן בשטח של עד 8.00 מ"ר. המחסן יבנה כחלק בלתי נפרד מהמבנה. למחסן יהיה פתח יציאה לחצר ופתח לבית. המחסן יהיה בנוי מחומרי גמר של המבנה העיקרי . 3. בניית חניה מקורה בשטח של עד 15 מ"ר, על הגבול המשותף עם מגרש שכ, כמסומן בתשריט. החניה תהיה מקורה בקירוי קל, ללא קירות. שיפוע הקירוי וניקוזו יהיו לכיוון המגרש. 4. בניית מצללה מחומרים קלים עד לגבול האחורי של המגרש עם קו בנין - 2.00 מ'. 5. בניית מצללה מחומרים קלים עד לגבול צדדי של המגרש עם קו בנין - 1.50 מ'. 6. תותר בניית קורות בטון עם עמודי בטון בקומת הקרקע בקו בנין המצללה. 7. תותר פתיחת משרד או קליניקה או מכון השייכים ומופעלים ע"י בעלי הבית, העוסקים במקצוע חופשי ובתנאי יידוע שכנים גובלים. למשרד תותר כניסה נפרדת נוספת . 8. מיקומן של כל התוספת ראה נספח בינוי. 9. 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
ב	<p>עיצוב אדריכלי</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. התוספות ייבנו מחומרים קשיחים , חומרי הגמר יהיו בהתאם לרוח העיצובית של כלל הבית. 2. הגג יהיה גג שטוח או רעפים או גג רעפים משולב עם גג שטוח , העיצוב והגוון כדוגמת הקיים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני						מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				
				מתחת לכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	שרות							
(3)	(3)	(3)	(3)	2	8 (2)	1	45	74	100	33 (1)	280	559	מגורים	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) מחסן עד 8.00 מ"ר, ממ"ד 10 מ"ר ו 15 מ"ר לחנייה מקורה.
- (2) לגג משופה ועד 10 מ' לגג שתוח מ 00 של המבנה.
- (3) כמסומן בתשריט.



6. הוראות נוספות

<p>6.1 חניה</p> <p>החנייה תהיה בתחום המגרש על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 חשמל</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:</p> <p>קו חשמל מתח נמוך יהיה במרחק 3 מ' מתיל חימוני ו- 3.5 מ' מציר הקו.</p> <p>קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו יהיה במרחק 5 מ' מתיל חימוני ובמרחק 6 מ' מציר הקו.</p> <p>קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע) יהיה במרחק 20 מ' מציר הקו.</p> <p>קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע) יהיה במרחק 35 מ' מציר הקו.</p> <p>אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכלבים אלה.</p> <p>אין לחפור מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת חשמל.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 פיקוד העורף</p> <p>תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>א. היתרי בניה ינתנו על ידי הועדה המקומית על פי תכנית זו ולאחר אישורה.</p> <p>ב. תנאי להיתר בניה יהיה הריסת המבנה הקיים המסומן בתשריט להריסה.</p> <p>ג. היתר לתוספת בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות ת"י 413.</p> <p>ד. 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.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 תשתיות</p> <p>ביוב, ניקוז ואספקת מים, מים תקשורת וכד' יתוכננו ויבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס העיר באר שבע.</p> <p>יחול איסור בניה מעל לקווי תשתית וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י הבונה ועל חשבונו, בתיאום עם הרשויות המוסמכות.</p>	<p>6.5</p>
<p>6.6 היטל השבחה</p> <p>הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספות השלישית לחוק.</p>	<p>6.6</p>
<p>6.7 הפקעות לצרכי ציבור</p> <p>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.</p>	<p>6.7</p>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התכנית - מידי



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6