

הוראות התכנית

תכנית מס' 605-0563148

מגורים ברח' ארץ חמדה 34, נווה זאב, באר שבע

מחוז

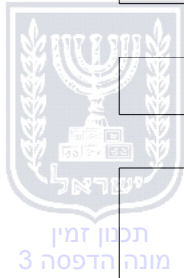
דרום

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

התכנית הנידונה, מציעה להגדיל את מבנה המגורים במגרש מס' 225 ברח' ארץ חמדה 34, שכ' נווה זאב, באר שבע ע"י:
הגדלת זכויות הבנייה ושינוי קווי הבניין.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

מגורים ברח' ארץ חמדה 34, נווה זאב, באר שבע

605-0563148

מספר התכנית

0.492 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
62א (א) סעיף קטן 19, 62א (א) סעיף קטן 4, 62א (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

177525

קואורדינאטה Y

571500

1.5.2 תיאור מקום

תחום התכנית נמצא ברח' ארץ חמדה 34, שכ' נווה זאב, 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	ארץ חמדה	34	

שכונה**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38444	מוסדר	חלק	25	

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
206 /5 במ'	225
2265 /5 מק'	225

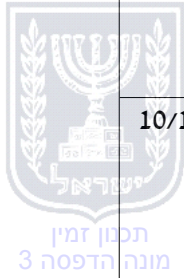
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

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
5/ מק/ 2265	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5/ מק/ 2265. הוראות תכנית 5/ מק/ 2265 תחולנה על תכנית זו.	5235		10/11/2003
5/ במ/ 206	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5/ במ/ 206 ממשיכות לחול.	4814	750	31/10/1999



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				ויקטור רבינוביץ			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		ויקטור רבינוביץ		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	23/08/2018	ויקטור רבינוביץ	23/08/2018		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



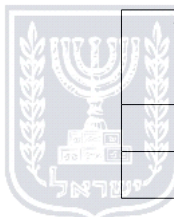
תכנון זמין
מונה הדפסה 3



תכנון זמין
מונה הדפסה 3

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 3

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	מזל הלאל			באר שבע	ארץ חמדה	34	050-6231971		
	פרטי	ניסים הלאל			באר שבע	ארץ חמדה	34	050-6231971		

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מזל הלאל			באר שבע	ארץ חמדה	34	050-6231971		
פרטי	ניסים הלאל			באר שבע	ארץ חמדה	34	050-6231971		

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע



תכנון זמין
מונה הדפסה 3

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	ויקטור רבינוביץ	26019		באר שבע	עבדת	12	08-6433048	08-6433048	victorr.arc@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	אנדריי ריבינסקי	1110		באר שבע	עגנון	36	054-5237655		negev-medidot@walla.com

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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 בהנחיות ומגבלות בנייה במגרש מגורים מס' 225 ברח' ארץ חמדה 34, שכ' נווה זאב, באר שבע.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי לתוכניות מס' 5/206 ו 5/מק/2265 מגרשי מגורים חד משפחתיים "בנה ביתך", עבור בית מס' 34 ארץ חמדה (מגרש 225 בלבד) שכונת נווה נוי באר שבע ע"י:

1. הגדלת זכויות בניה למטרה עיקרית, מ 200מ"ר ל 246 מ"ר עבור תוספת בניה בקומה א',
2. שינוי קווי בניין
3. קביעת מבנים להריסה.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	225

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה 2	מגורים א'	225

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'	499	100
סה"כ	499	100

מצב מוצע

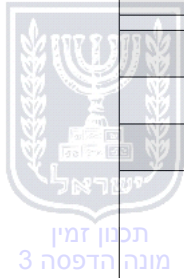
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	491.81	100

מצב מוצע		
ייעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
סה"כ	491.81	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי בתא שטח מס' 225 תותר: 1. תוספת בנייה בקומה א' בגודל 46 מ"ר. 2. הקמת מחסן בשטח של 8 מ"ר. כחלק בלתי נפרד מהבית. 3. המחסן ייבנה מחומרי הגמר של המבנה ובתוך קווי הבניין. 4. 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. 5. בניית סככת חנייה בגודל של 15 מ"ר ללא קירות. מיקום סככת רכב יהיה בחזית המגרש, בקווי בנין - 0,0 מ' קדמי וצדדי. שיפוע הקירוי וניקוזו יהיו לכיוון המגרש.
ב	עיצוב אדריכלי גמר התוספות יהיה בגמר הבית הקיים ולפי הנחיות המרחביות של הוועדה במקומית.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)					
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת												
			גודל מגרש כללי		עיקרי	שרות				עיקרי	שרות	סה"כ שטחי בניה					
			מגורים א'	225	492	246				35	1	75	356	48	1	9	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) סככת חניה - 15 מ"ר' מחסן - 10 מ"ר וממ"ד.

(2) עבור גג רעפים - 9 מ', גובה מקס' לגג שטוח - 8 מ'.

(3) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

- א. היתר בניה יוצאו ע"י הועדה המקומית על פי תכנית זו לאחר אישורה.
- ב. היתר לתוספת בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.
- ג. 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 בהתאם לתקן חניה הארצי התקף בעת מתן היתרי בנייה.

6.3

חשמל

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.

מציר הקו	מהתיל הקיצוני
קו חשמל מתח נמוך	3.00 מ' - 3.5 מ'
קו חשמל מתח גבוה עד 22 ק"ו	5.00 מ' - 6.00 מ'
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו	(קיים או מוצע) - 20.00 מ'
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו	(קיים או מוצע) - 35.00 מ'

אין לבנות בנינים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת - קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל - מחוז דרום.

6.4

היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.5

הפקעות לצרכי ציבור

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965, יופקעו ע"י הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור - יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

6.6

פיקוד העורף

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

6.7

תשתיות

1. בהיתר בנייה יקבעו דרכי ביצוע של כל העבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או ניקוז, ו/או קו תא ביוב, ו/או קו עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיות תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.



תשתיות	6.7
2. כל קווי התשתית שבתחום התכנית כגון: חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. 3. תנאי למתן היתר בנייה בעבור העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר יאושר עפ"י כל דין, אשר יקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית. 4. המבנים שבתחום המגרש יחוברו למערכת המים והביוב העירונית. 5. בשלב היתרי הבנייה ינקטו האמצעים להקמת מתקני מחזור והפרדה במקור בהתאם להנחיות הרשות המקומית.	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 5 שנים מיום אישורה.

