

הוראות התכנית

תכנית מס' 605-0494286

מגורים ברח' שיזף 82, שכ' נווה נוי, באר שבע

מחוז

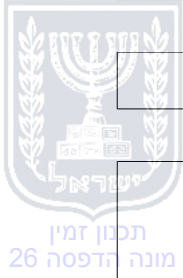
דרום

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 המוצעת מוסיפה יח"ד נוספת למגרש מסי' 231 ברח' שיזף 82, שכל נווה נוי, באר שבע, בנוסף נעשת הגדלת זכויות בניה, שינוי קווי בניין, הגדלת תכסית ושינוי הוראות בדבר בינוי. שינוי היעוד ממגורים אי למגורים ב' נובע מהתאמת היעוד להנחיות מבא"ת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית מגורים ברח' שיזף 82, שכל נווה נוי, באר שבע

מספר התכנית 605-0494286

1.2 שטח התכנית 0.550 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 19, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 8, 62 א (א) סעיף קטן 9, 62 א (א) (1) (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	179720
קואורדינאטה Y	570972

1.5.2 תיאור מקום

שטח התכנית נמצא בשכ' נווה נוי, ברח' שיזף, 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	שיזף	82	

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	118	

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
3 /134 /03 /5	231

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

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 /134. הוראות תכנית 12 /134 /5. תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	12 /134 /03 /5
12/08/1981	2540	2735	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 03 /5 /134. הוראות תכנית 7 /134 /5. תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	7 /134 /03 /5
31/08/1978		2464	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 03 /5 /134. 3 ממשיכות לחול.	שינוי	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			נטליה ליפובצקי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		נטליה ליפובצקי		1	1:250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		14:49 03/06/2018	נטליה ליפובצקי	03/06/2018		1:250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

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 26

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	שיזף	82			
	פרטי	מזל בשארים			באר שבע	שיזף	82			

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	נטליה ליפובצקי	104717	ליפובצקי נטליה - אדריכלים	באר שבע	שד רגר יצחק	28	08-6235163	08-9573397	N_liparch@0 12.net.il
מודד מוסמך	מודד	משה שיטרית	455		באר שבע	יהודה הנשיא	153	08-6492994	08-6496677	strmm012@g mail.com

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 ב'	101% עד 200% שטחי בניה

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**

חידוש ועיבוי המגורים במגרש 231, שיזף 82, שכל נווה נוי על ידי תוספת יח"ד למגרש קיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הוספת יח"ד לפי סעיף 62א (א) (8) ותכנון בית דו משפחתי עם קיר משותף.

2. הגדלת זכויות הבניה מ- 247.5 מ"ר ל-600 מ"ר לפי סעיף 62א (א) (1) (א) (1).

- שטח עיקרי: מ-247.5 מ"ר ל-360 מ"ר (180 מ"ר לכל יח"ד).

- שטחי שרות מעל קומת הכניסה הקובעת: 120 מ"ר (60 מ"ר לכל יח"ד). עבור סככת רכב 36 מ"ר, ממ"ד 12

מ"ר, מחסן 8 מ"ר וגגון 4 מ"ר).

- שטחי שרות מתחת למפלס הכניסה הקובעת: 120 מ"ר (60 מ"ר עבור כל יח"ד, עבור מרתף).

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

4. שינוי תכנית קרקע מרבית 67% לפי סעיף 62א (א) (9).

5. קביעת הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי לפי סעיף 62א (א) (5).

6. קביעת מבנים להריסה לפי סעיף 62א (א) (19).



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

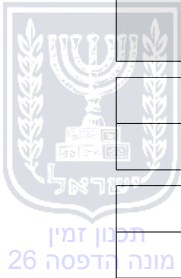
3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	231
סימון בתשריט	יעוד
מבנה להריסה	מגורים ב'
	תאי שטח כפופים
	231

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	568	100
סה"כ	568	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	550.45	100
סה"כ	550.45	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בנייה</p> <p>1. תותר הקמת 2 יח"ד בבית דו משפחתי עם קיר משותף. המבנה יהיה בן שתי קומות ומרתף. המבנה יבנה מחומרים קשיחים ועמידים לאורך זמן והתואמים את התקנים הישראליים. גובה המבנה לא יעלה על 9 מ' ויימדד ממפלס הכניסה הקובעת. השטח שיוקצה לשתי היח"ד יהיה זהה. תותר סטייה מירבית של עד 10%.</p> <p>2. תותר הקמת מחסן כחלק מהבית או נפרד ממנו בשטח 8 מ"ר לכל יח"ד.</p> <p>א. מחסנים הצמודים לבית ייבנו כחלק בלתי נפרד ממנו ומחומרי הגמר של המבנה בתוך קווי הבנין.</p> <p>ב. המחסנים הנפרדים מהבית יהיו עשויים מחומרים קלים או מחומרי הגמר של המבנה העיקרי בקו בנין 0.00 אחורי וצדדי. לא תתאפשר בניית מחסנים נפרדים מהבית לכיוון חזית קדמית. גובה המחסן לא יעלה על 2.20 מ' נטו. לא יותר פתחים לכיוון השכן או בקיר בקו בנין 0.00 ושיפוע הגג וניקוזו יהיה לכיוון המגרש.</p> <p>3. תותר בניית סככה מעל החניה ללא קירות בגודל עד 36 מ"ר לכל יח"ד. מיקום סככת רכב יהיה בחזית המגרש, בקווי בנין 0,0 מ' קדמי וצדדי כניסה לחניות תהיה ישר מהרחוב. שיפוע הקירוי וניקוזו יהיו לכיוון המגרש.</p>
ב	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. תכנון ועיצוב הבתים יהיה אחיד.</p> <p>2. חומר גמר של הבתים - טיח או כל חומר עמיד (חיפוי אבן טבעית או מלאכותית, וכו'...) או שילוב ביניהם.</p> <p>3. גג יהיה גג רעפים או גג בטון שטוח או שילוב ביניהם וניקוזו יהיה לכיוון המגרש.</p> <p>4. חומרי הגמר וצורת הגגות יהיו אחידים ל 2 יחידות הדיור.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

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)	תאי שטח	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
											שרות	עיקרי	שרות				עיקרי
(4)	(4)	(4)	(4)	1	2	9	2	67	109.09	(3) 120		(2) 120	(1) 360	550	231	מגורים ב'	

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) שטח עיקרי מעל המפלס הכניסה הקובעת - 180 מ"ר לכל יח"ד.
- (2) שטח שרות מעל המפלס הכניסה הקובעת לכל יח"ד: מחסן - 8 מ"ר, ממ"ד - 12 מ"ר, סככת חניה - 36 מ"ר וגגון עד 4 מ"ר.
- (3) שטח שרות מתחת למפלס הכניסה הקובעת - 60 מ"ר לכל יח"ד (עבור מרתף).
- (4) קווי בניין כמסומן בתשריט.




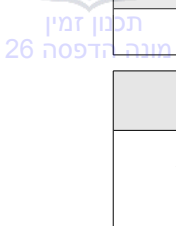


תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

6. הוראות נוספות

	<p>6.1 תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.1</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 26</p>	<p>1. היתרי בניה יינתנו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה. 2. היתר ינתן לשני הבתים יחד. 3. בניית שני הבתים תעשה יחד. 4. היתר לתוספות הבנייה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413. 5. 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. הריסת מבנים המסומנים להריסה לא תהווה תנאי לקבלת היתרי בנייה.</p>	
	<p>6.2 חניה</p>	<p>6.2</p>
	<p>תתאפשר חנייה לשתי יח"ד, 2 מקומות חנייה לכל יח"ד. חניה תתוכנן בתחום המגרש עפ"י תקן התקף בעת מתן היתרי בניה.</p>	
	<p>6.3 פיקוד העורף</p>	<p>6.3</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 26</p>	<p>תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	
	<p>6.4 תשתיות</p>	<p>6.4</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 26</p>	<p>א. שרותים הנדסיים ביוב, ניקוז, אספקת מים, תקשורת וכד' יתוכננו ויבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס העיר באר-שבע. יחול אישור בניה מעל לקווי תשתית, וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י הבונה ועל חשבונו, בתאום עם הרשויות המוסמכות. ב. חשמל לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים מטה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה : 1. קו חשמל מתח נמוך - מרחק מתיל קיצוני 3 מ', מרחק מציר הקו 3.5 מ'. 2. קו חשמל מתח גבוה (22 ק"ו) - מרחק מתיל קיצוני 5 מ', מרחק מציר הקו 6. 3. קו חשמל מתח עליון (161 ק"ו) (קיים או מוצע) - מרחק מציר הקו 20 מ'. 4. קו חשמל מתח עליון (400 ק"ו) (קיים או מוצע) - מרחק מציר הקו 35 מ'. אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק הקטן מ 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל - מחוז דרום.</p>	
	<p>6.5 היטל השבחה</p>	<p>6.5</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 26</p>	<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספות השלישית לחוק.</p>	
	<p>6.6 הפקעות לצרכי ציבור</p>	<p>6.6</p>
	<p>מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965, יופקעו על ידי הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור - יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.</p>	

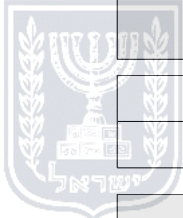
7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לא רלוונטי	לא רלוונטי

7.2 מימוש התכנית

תכנית זו תבוצע תוך 7 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26