

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 605-0515023

מגורים ברחי אטז 77, שכ' נווה נוי, באר שבע

מחוז

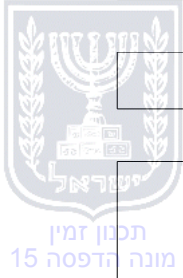
דרום

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

תכנית זו כוללת את מגרש מס' 52 שיעודו מגורים א', ברחי' אטד 77, בשכונה נווה נוי, ב"ש התוכנית המוצעת באה לאפשר הגדלת זכויות בניה בקומת הקרקע וקומה א' וקביעת זכויות בניה למרתף, שינויים בקווי הבניין, שינוי בגובה המבנה והגדלת תכסית מרבית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

**1.1 שם התכנית ומספר התכנית** שם התכנית

מגורים ברחי אטד 77, שכל נווה נוי, באר שבע

**מספר התכנית** 605-0515023

**1.2 שטח התכנית** 0.751 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** 62א (א) סעיף קטן 4, 62א (א) סעיף קטן 4א, 62א (א) סעיף קטן 9, 62א (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

179458 קואורדינאטה X

570928 קואורדינאטה Y

### 1.5.2 תיאור מקום

רחי אטד א 77, שכל 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	אטד	77א	

שכונה נווה נוי

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38485	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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
26/01/2011	2244	6193	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5 /02 /102 155 ממשיכות לחול.	שינוי	155 /102 /02 /5
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			סבטלנה כזנלסון				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		סבטלנה כזנלסון		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		11: 46 07/02/2019	סבטלנה כזנלסון	14/03/2017		1: 250	מנחה	בינוי
לא		16: 11 03/07/2019	סבטלנה כזנלסון	31/12/2018		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	ירון לוגסי			באר שבע	(1)	א 77	052-5562055	08-6235513	yaronart1412@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רח' אטר 77 א, באר שבע.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	ירון לוגסי			באר שבע	(1)	א 77	052-5562055	08-6235513	yaronart1412@gmail.com

(1) כתובת: רח' אטר 77 א, באר שבע.

**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
אדריכלית	עורך ראשי	סבטלנה כצנלסון	76235024		באר שבע	גרינפלד (1)	19	054-4530016	072-2578888	katsenelson.arch@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	רביע כבהה	1346	משרד מדידות	ירושלים	אבן גבירול	2	052-7226645		alaraj88@yahoo.com

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



משרד תכנון ומיתון  
מונה הדפסה 15



משרד תכנון ומיתון  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



**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**

שינויים במגרש מס' 52, ברחי' אטד 77, שכל נווה נוי, ב"ש, הגדלת זכויות בנייה וקביעת זכויות בניה למרתף, הגדלת גובה מבנה, קביעת קווי בניין והגדלת תכסית.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- הגדלת זכויות בנייה וקביעת זכויות בניה למרתף לפי סעיף 62א(א)(1)(א)
- שינוי בגובה המבנה לפי סעיף 62א(א)(4)(א)
- הגדלת תכסית מרבית לפי סעיף 62א(א)(9).
- שינוי וקביעת קווי בניין לפי סעיף 62 א (א) (4).



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

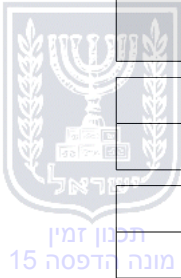
#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים א'	52	
סימון בתשריט להריסה	יעוד	תאי שטח כפופים
	מגורים א'	52

#### 3.2 טבלת שטחים

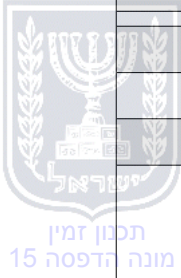
מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	751	100
סה"כ	751	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	751.02	100
סה"כ	751.02	100



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בנין</b></p> <p>במגרש מס' 52, מגורים חד משפחתי תותר:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>הגדלת שטחי בניה בקומת הקרקע ובקומה א'.</li> <li>גג המבנה יהיה גג רעפים או גג שטוח ויתוכנן עד לגובה 8.7 מ'.</li> <li>תותר הקמת בריכת שחיה בקווי בנין כמפורט בתשריט.</li> <li>תותר הקמת סככת חניה בגודל 30 מ"ר. סככה תמוקם בקו בנין קדמי וצידי 0.0 מ' ותיבנה מקונסטרוקציה וקירוי קל ללא קירות, גובה לא יעלה מעל 2.5 מ'. תותר הקמת שער כניסה לחנייה שלא יפתח לכיוון הרחוב. שיפוע הקירוי וניקוזו יהיו לכיוון המגרש.</li> <li>תותר בניית מחסן בגודל עד 8.0 מ"ר בקווי הבנין כמפורט בתשריט. המחסן יהיה עשוי מחומרים קלים (מחסן קנוי) או מחומרי גמר של המבנה העיקרי. גובה המחסן לא יעלה על 2.50 מ'. ניקוז הגג יהיה לכיוון המגרש.</li> <li>תותר פתיחת חלונות לחזית צד בקומת קרקע ובקומה א. ובתנאי שקו הבנין לא יחרוג מהמוצע בתכנית, 2.70 מ' לקו בנין צידי.</li> <li>הגדרות יהיו בהתאם להנחיות התקפות בעת מתן היתר הבניה.</li> <li>תותר הקמת מרתף. גובה תקרתו לא יעלה על 2.20 מ' נטו. תקרת המרתף לא תבלוט יותר מ-0.80 מ' מעל פני הקרקע המתוכננים ולא יעבור אל מחוץ לקווי הבניה. אם שטח המרתף יהיו גדולים מהאמור לעיל, יכלל השטח העודף בחישוב שטח יעקרי. תותר הקמת מדרגות חיצוניות מותרת בתנאי שיש מדרגות פנימיות. תותר חצר אנגלית מעבר לקווי הבנין ברוחב 1,50 מ' ובעומק 1,5 מ' ממפלס קרקע הסמוכה.</li> <li>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</li> </ol>
ב	<p><b>אדריכלות</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>חומר גמר - טיח או כל חומר עמיד (חיפוי אבן וכו'.....) או שילוב ביניהם. חומרי גמר של ממ"ד יהיו בהתאם לבית הקיים.</li> <li>הגג יהיה גג רעפים או גג בטון שטוח או שילוב ביניהם. ניקוז יהיה לכיוון המגרש.</li> </ol>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
(3)	(3)	(3)	(3)	1	2	8.7	1	45	535	120 (2)		38 (1)	350	751	1	52	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) מתוכם: מחסן 8 מ"ר, סככת רכב 30 מ"ר.
- (2) מתוכם: ממ"ד 12 מ"ר.
- (3) כמסומן בתשריט.



## 6. הוראות נוספות

6.1

### תנאים למתן היתרי בניה

א. היתרי בניה ינתנו על ידי הוועדה המקומית על פי תכנית זו ולאחר אישורה.  
 ב. תנאי להיתר בניה יהיה הריסת המבנה הקיים המסומן בתשריט להריסה.  
 ג. היתר לתוספת בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות ת"י 413.  
 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.

6.2

### חניה

החנייה תהיה בתחום המגרש על פי התקן בעת מתן היתרי בניה.

6.3

### פיקוד העורף

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

6.4

### חשמל

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 חימוני ו- 3.5 מ' מציר הקו.  
 קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו יהיה במרחק 5 מ' מתיל חימוני 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.

6.5

### תשתיות

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 חשבונו, בתיאום עם הרשויות המוסמכות.

6.6

### היטל השבחה

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

6.7

### הפקעות לצרכי ציבור

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור על פי סעיף 188 (ב) לחוק הבניה, התשכ"ה 1965, יופקעו יל ידי הוועדה מקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור- יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

## 7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

## 7.2 מימוש התכנית

תכנית זו תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15