

**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 605-0692442**

**מגורים ברח' בז' 83, שכ' נווה זאב, פלח 7, באר שבע**



**מחוז**  
**מרחב תכנון מקומי באר שבע**  
**דרום**  
**סוג תכנית**  
**תכנית מפורטת**

**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 מגרש מס' 20 המיועד למגורים א' ונמצא ברח' בז 83, שכל נווה זאב, פלח 7, באר שבע.

על המגרש קיים בית מגורים חד-משפחתי לפי תכנית מס' 198/במ/5.

התכנית המוצעת מאפשרת את השינויים הבאים:  
הגדלת זכויות בניה למטרה שטחי עיקריים ושטח שירות  
הגדלת תכסית קרקע מרבית  
קביעת קווי בניין.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

מגורים ברח' בז 83, שכ' נווה זאב, פלח 7, באר שבע

שם התכנית 1.1  
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 605-0692442

שטח התכנית 1.2  
0.494 דונם

סיווג התכנית 1.4  
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 9, 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

178129 קואורדינאטה X

571061 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רחוב בז 83, באר שבע

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

באר שבע - חלק מתחום הרשות:

נפה באר שבע

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה נווה זאב פלח 7

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38268	מוסדר	חלק	20	

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 10



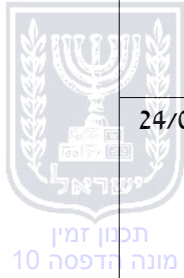
תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
24/06/2007		5683	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5/ מק/ 2379. הוראות תכנית 5/ מק/ 2379 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5/ מק/ 2379
17/04/2007		0	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5/ מק/ 2404. הוראות תכנית 5/ מק/ 2404 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5/ מק/ 2404
10/12/2000	827	4942	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5/ במ/ 198 ממשיכות לחול.	שינוי	5/ במ/ 198



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יהודה ליכט				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יהודה ליכט		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		10: 12 21/02/2019	יהודה ליכט	21/02/2019	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא		10: 20 13/03/2019	יהודה ליכט	13/03/2019	1	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	חיים קנפו			באר שבע	בז	83		08-6103614	
	פרטי	סיגלית קנפו			באר שבע	בז	83		08-6103614	

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				ר.מ.י.	באר שבע	התקוה	4	08-6264333	08-6254250	

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	יהודה ליכט	38691		באר שבע	צפת (1)		08-6434288		Jorgelicht151@gmail.com
מהנדס	מודד	אנדריי ריבינסקי	1110	נגב מדידות	באר שבע	עגנון	36	054-5237655		negev_medidot@walla.com

(1) כתובת : צפת 2/24.



מנהל תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



מנהל תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

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

הגדלת זכויות בניה במגרש מס' 20, בית חד-משפחתי בנה ביתך, שכ' נווה זאב, באר שבע

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. הגדלת סה"כ זכויות בניה מ- 310 מ"ר ל- 374 מ"ר לפי סעיף 62א (א) (1) (א) (1).

- שטח עיקרי: מ- 200 מ"ר ל- 247 מ"ר

- שטח שירות: מעל המפלס הכניסה הקובעת מ- 35 מ- ל- 52 מ"ר (30 מ"ר עבור סככת רכב, 10 מ"ר עבור מחסן פנימי ו- 12 מ"ר עבור ממ"ד).

- שטח שירות מתחת לקרקע ללא שינוי (75 מ"ר עבור מרתף)

2. קביעת קווי בניין לפי סעיף 62א (א) (4)

- שינוי תכנית מרבית לפי סעיף 62א (א) (9)



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



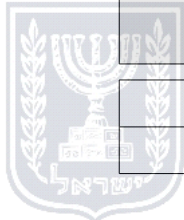
תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	494	100
סה"כ	494	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	494.07	100
סה"כ	494.07	100



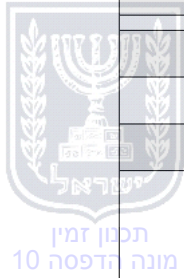
תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

## 4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	
הוראות	4.1.2
אדריכלות	א
<p>לבית קיים חד-משפחתי תותר:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>ממ"ד קיים עפ"י היתר בניה</li> <li>תוספת בניה ומיקומה בקומה א' כמסומן בנספח בינוי</li> <li>ניתן לבנות מחסן בשטח עד 10 מ"ר כחלק בלתי נפרד מהמבנה לפי קווי בניין של המבנה עיקרי.                     <ul style="list-style-type: none"> <li>למחסן יהיה פתח יציאה לחצר בהתאם לתכנית מאושרת מס' 5/במ/198.</li> </ul> </li> <li>ניתן לבנות חניה מקורה בקירוי קל ללא קירות, בשטח של עד 30 מ"ר על הגבול המשותף עם מגרש השכן, כמסומן כמסומן בתשריט, ניקוז גג החניה יהיה לתוך תחומי המגרש. אפשר בניית שאר כניסה לחניה והפתיחה יהיה לתוך המגרש.</li> <li>בקשות להיתרי בניה מתוקף תכנית זו תכלולנה"                     <ul style="list-style-type: none"> <li>התייחסות להיבטים של בניה ירוקה, כגון: שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית אוורור וכד'),</li> <li>מחזור פסולת, שימור וחסכון במשאבים.</li> </ul> </li> </ol> <p>עיצוב אדריכלי:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>התוספת ייבנה מחומרים קשיחים. חומרי גמר יהיו בהתאם לרוח העיצובית של כל הבית.</li> <li>הגג יהיה גג רעפים או גג שטוח או משולב (רעפים ושטוח). העיצוב והגוון כדוגמת הקיים.</li> </ol>	



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת								
								סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	עיקרי					גודל מגרש כללי		
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	8	1	44	374	(2) 75	עיקרי	שרות	(1) 52	247	494	20	מגורים א'	מגורים א'
(4)	(4)	(4)	(4)	(3) 1	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) 30מ"ר חניה מקורה בקירוי קל, מחסן פנימי 10מ"ר וממ"ד 12מ"ר.
- (2) מרתף.
- (3) מרתף בהתאם לתכנית מאושרת מס' 5/במ/198.
- (4) במסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

## 6. הוראות נוספות

6.1	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	<p>1. היתר הבניה יינתן ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.</p> <p>2. היתר לתוספת בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413 3. תנאי להוצעת היתר בניה יהיה הריסת המבנה המסומן להריסה בתכנית והורדת קירו המצללה</p>
6.2	<b>חניה</b>
	החניה תתוכנן בתחום המגרש ועפ"י תקן חניה התקף בעת אישור התכנית
6.3	<b>חשמל</b>
	<p>כל מערכת התשתית תתואם עם הרשויות המוסמכות. חשמל:</p> <p>הוראות בניוי ופיתוח</p> <p>רשת הספקת החשמל תהיה עפ"י דרישות חברת החשמל. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי החשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.</p> <p>סוג קו החשמל מרחק מתיל חיצוני מרחק מציר הקו</p> <p>קו חשמל מתח נמוך 3 מ' 3.50 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו 5 מ' 6.00 מ'</p> <p>קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע) 20.00 מ'</p> <p>קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע) 35.00 מ'</p> <p>אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל, מחוז הדרום. אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלה לאחר קבלת אישור מהגורמים המוסמכים בחברת החשמל וברשויות המוסמכות על פי כל דין.</p>
6.4	<b>פיקוד העורף</b>
	תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.
6.5	<b>היטל השבחה</b>
	הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק
6.6	<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>
	מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה ? 1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור ? יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

## 7. ביצוע התכנית

## 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ביצוע התכנית	אישור התכנית

## 7.2 מימוש התכנית

מיד לאחר אישורה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10