

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 605-0525865

מגורים ברח' אורות ישראל 53, שכונת נווה זאב, באר שבע

מחוז

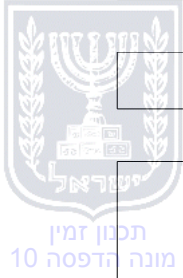
דרום

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

תוכנית זו כוללת מגרש 3071 המיועד לאזור מגורים א' ונמצא ברחוב אורות ישראל 53, שכ' נווה זאב, באר שבע. במגרש קיים בית מגורים חד-משפחתי עם קיר משותף. התכנית המוצעת מאפשרת את השינויים הבאים:  
-הגדלת זכויות בנייה למטרה שטחים עיקריים.  
-הגדלת תכסית מרבית  
-קביעת קווי בניין  
-שינוי תכנית בינוי סטנדרטי



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' אורות ישראל 53, שכונת נווה זאב, באר שבע



שם התכנית  
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית  
605-0525865

שטח התכנית  
0.367 דונם

סוג התכנית  
תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת  
כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית  
מקומית

לפי סעיף בחוק  
62א (א) (4), 62א (א) (5), 62א (א) (9), 62א (א) (1) (2) (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 177380  
 קואורדינאטה Y 571700

### 1.5.2 תיאור מקום

מגרש 3071 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	אורות ישראל	53	

שכונה נווה זאב

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38441	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

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
31/10/1999	750	4814	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5/ במ/ 206 ממשיכות לחול.	שינוי	206 / במ/ 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			פוקרא ראיד				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		פוקרא ראיד		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		01: 51 12/04/2019	פוקרא ראיד	29/05/2018	1	1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

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 10

**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	אילנה סבג			באר שבע	אורות ישראל	53		073-7413619	
	פרטי	עמרם סבג			באר שבע	אורות ישראל	53	08-6235020	08-6235020	

**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
	עורך ראשי	פוקרא ראיד	89036	קווי הנדסה	באר שבע	הפלמ"ח	72	08-6235020		kavehandasa@gmail.com
	מודד	משה שטרית	455		באר שבע	שד רגר יצחק	153	08-6441440	08-6441440	STRMM012@gmail.com

## 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 אחוזי בנייה במגרש 3071 ברח' אורות ישראל 53, שכי, נווה זאב, ב"ש

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1.-הגדלת זכויות בנייה מ סה"כ - 285 מ"ר ל -297 מ"ר לפי סעיף 62א(א)(1)(1)(א) (1) , שטח עיקרי : מ - 175 מ"ר ל -187 מ"ר.

שטח שירות מעל לקומת כניסה : ללא שינוי 35 מ"ר [עבור סככת רכב 15 מ"ר, ממ"ד לפי היתר, ומחסן עד 10 מ"ר].

שטח שירות מתחת לקומת כניסה : ללא שינוי לא יעלה מעל 75 מ"ר [מרתף].

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

3-הגדלת תכסית מרבית . לפי סעיף 62א(א)(9)

4.-שינוי בינוי סטנדרטי . לפי סעיף 62א(א)(5)



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'	3071	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה 2	מגורים א'	3071

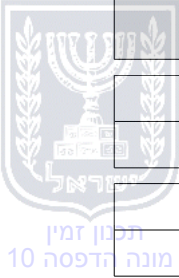
#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	367	100
סה"כ	367	100

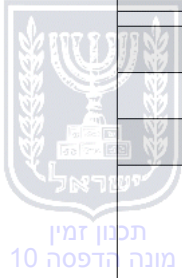
##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	367.87	100
סה"כ	367.87	100



**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים א
4.1.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>לבית קיים חד משפחתי תותר:</p> <p>1. ממ"ד קיים עפ"י היתר בנייה.</p> <p>2. תוספת בנייה בקומת קרקע כמסומן בתשריט מצב מוצע.</p> <p>3. ניתן לבנות מחסן בשטח עד 10.0 מ"ר לפי תכנית תקפה. המחסן יבנה כחלק בלתי נפרד מהמבנה העיקרי בתוך קווי בנין.</p> <p>. למחסן יהיה פתח יציאה לחצר. המחסן יהיה בנוי מחומרי גמר של המבנה העיקרי ניקוז הגג יהיה לכיוון המגרש.</p> <p>4. הקמת סככת רכב בשטח 15 מ"ר מקונסטרוקציה וקירוי קל, ללא קירות, שיפועי הקירוי והניקוז יהיו לכוון המגרש בלבד. גובה פנימי לא יעלה על 2.35 מ', יותר הקמת שער שיפתח לכוון המגרש בלבד</p> <p>5. בקשות להיתרי בניה מתוקף תכנית זו תכלולנה התייחסות להיבטים של בנייה ירוקה, כגון: שימור אנרגיה [באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, אוורור וכו'], מחזור פסולת, שימור וחסכון במשאבי מים וקרקע, וכיוצא מזה, עפ"י ההנחיות התקפות לאותה עת.</p> <p>6- תותר בנית מרתף, גובה המרתף לא יעלה על 2.20 מ נטו ומפלס תחתית התקרה לא יעלה על 0.80 מ מעל פני הקרקע בחלק, מיקום המרתף יהיה בתחום קווי בניין.</p>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
											מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי					
5	(3)	0	3	1	2	8	1	55	80.9	297	(2) 75	(1) 35	187	367	3071	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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) שטח שרות כולל ממ"ד לפי היתר, 15.0 ממ"ר עבור סככת רכב, מחסן עד 10.0 מ"ר בהתאם לתכנית מאושרת מס' 5/במ/206.

(2) מרתף עד 75.0 מ"ר בהתאם לתכנית מאושרת מס' 5/במ/206.

(3) לפי תשריט.

**6. הוראות נוספות****6.1****תנאים למתן היתרי בניה**

1. היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה עפ"י תכנית זו לאחר אשורה.
2. היתר לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראל ת"י 413 .
3. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות סביבה ובנייה ירוקה ואישורים ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו, בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה עת.
4. היתר בנייה יינתנו לאחר הריסה המבנים המסומנים להריסה במצב המוצע.

**6.2****אדריכלות**

- במגרשים חד משפחתיים עם קיר משותף חומרי הגמר של המבנים ותוספות יהיו אחידים
- גגות המבנים יהיו גגות שטוחים בלבד הגובה לא יעלה יותר מ- 8.0 מ' לגג שטוח..
- לא יותקנו מתקנים הנדסיים על הקירות וגגות התוספות.

**6.3****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 בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה :
- | סוג קו חשמל                              | מרחק מתיל קיצוני | מרחק מציר הקו |
|--|------------------|---------------|
| קו חשמל מתח נמוך                         | 3 מ'             | 3.5 מ'        |
| קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו                  | 5 מ'             | 6 מ'          |
| קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע) |                  | 20 מ'         |
| קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע) |                  | 35 מ'         |
- אין לבנות בנינים 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.

**6.4****ביוב**

- תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב-ערערה בנגב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

**6.5****ניקוז**

- א. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים ? שטח מגוון או מכוסה בחומר חדיר אחר.
- ב. הפיכת המגרש ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומו, באמצעות תחימת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה.
- ג. חיבור השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר.
- ד. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החדר, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'...
- ה. יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים למשל באזור החניה.

<b>6.6 פסולת בניין</b>	
	על מגיש התכנית להציג פתרון לסילוק פסולת בניה ועפר לאתר מוכרז או לחילופין בתוך גבולות התכנית כדוגמת מתקן לגריסת פסולת בניין .



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

<b>6.7 חניה</b>	
	החניה תתוכנן בתחום המגרש ע"פ תקן החניה הארצי התקף בעת מתן להיתרי בניה.

<b>6.8 פיקוד העורף</b>	
	תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	ל"ר	

### 7.2 מימוש התכנית

מידע
------



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10