

הוראות התכנית

תכנית מס' 605-0733428

מגורים ברח' אורות ישראל 54 שכונה נווה זאב באר שבע

דרום

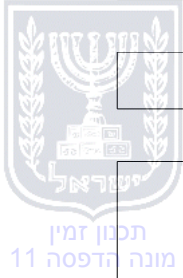
מחוז

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 מגרש מס' 270 המיועד לאזור מגורים א' מסוג "בנה ביתך" ונמצא ברח' אורות ישראל 54, שכ' נווה זאב, באר שבע. התכנית המוצעת מאפשרת הגדלת זכויות בנייה, הגדלת תכסית קרקע ושינוי וקביעת קווי בניין בהתאם למבנה קיים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מגורים ברח' אורות ישראל 54 שכונה נווה זאב באר שבע

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

605-0733428

מספר התכנית

0.515 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

62 א (א) (4), 62 א (א) (9), 62 א (א) (1) (א) (1)

לפי סעיף בחוק

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

177425

קואורדינאטה Y

571675

1.5.2 תיאור מקום

ברחוב אורות ישראל 54, שכי 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	54	

שכונה

נווה זאב

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38445	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
5 / במ / 206	270

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 11תכנון זמין
מונה הדפסה 11תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
2113 / מק/ 5	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5 / מק/ 2113 ממשיכות לחול.	5039		13/12/2001
206 / במ/ 5	החלפה	תכנית זו מחליפה 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				פוקרא ראיד			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		פוקרא ראיד		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	03/03/2019	פוקרא ראיד	14: 49 17/09/2019		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 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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	גולדי זהבה אברהמי			באר שבע	אורות ישראל	54		073-7413619	
	פרטי	משה אברהמי			באר שבע	אורות ישראל	54	08-6235020		

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	גולדי זהבה אברהמי			באר שבע	אורות ישראל	54	08-6235020	08-6235020	
פרטי	משה אברהמי			באר שבע	אורות ישראל	54		073-7413619	

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
אדריכל	עורך ראשי	פוקרא ראיד	89036	קווי הנדסה	באר שבע	הפלמ"ח	72	08-6235020	073-7413619	kavehandasa@gmail.com
מודד	מודד	משה שטרית	455		באר שבע	שד רגר יצחק	153	08-6441440	08-6441440	STRMM012@gmail.com

תכנון זמין
מונה הדפסה 11תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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 270 רח' אורות ישראל 54, שכ', נווה זאב, ב"ש

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת זכויות בנייה א62 א [1] [א] [1].

2. קביעת קווי בניין א62 א [4].

3. הגדלת תכסית מרבית א62 א [9].



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מגורים א'	270	מגורים א'	מגורים א'	270
		מבנה להריסה 2	מגורים א'	270
		קו בנין עילי	מגורים א'	270

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	515	100
סה"כ	515	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	514.7	100
סה"כ	514.7	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי לבית קיים חד משפחתי תותר: - ממ"ד קיים על"י היתר בנייה. - תוספת בנייה בקומת קרקע וקומה א- כמסומן בתשריט מצב מוצע. - ניתן לבנות מחסן בשטח עד 10.0 מ"ר לפי תכנית תקפה, המחסן יבנה כחלק בלתי נפרד מהמבנה העיקרי בתוך קווי בניין, המחסן יהיה בנוי מחומר גמר של המבנה. - הקמת סככת רכב בשטח 30 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 - 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. - בשטח המגרש חוצה קרן תקשורת (רדיו) ושקיימת בגינה מגבלת גובה בינוי מקסימלי 291 מ' מעפה"י- לפי הקבוע בתכנית המאושרת.
ב	עיצוב אדריכלי התוספות ייבנו מחומרים קשיחים, חומרי גמר של התוספת בנייה יתואם עם הבית הקיים ויהיה טיח או כל חומר גמר אחר עמיד (חיפוי אבן וכו') או שילוב ביניהם לשביעת רצון מהנדס העיר. - הגג יהיה גג שטוח או רעפים או גג רעפים משולב עם גג שטוח, העיצוב והגוון כדוגמת הקיים - לא יותקנו מתקנים הנדסיים על הקירות וגגות התוספות.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)			אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)				
				גודל מגרש כללי	מעל הכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
					עיקרי	שרות											
מגורים א'	מגורים	270	515	257.5	52 (1)	75 (2)	384.5	74.66	1	(3)	2	1	(4)	(4)	(4)	(4)	

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) 10 מ"ר מחסן, 30 מ"ר חניה ו 12 מ"ר ממד.

(2) מרתף-בהתאם לתכנית תקפה מס' 206/5/במ/206.

(3) בהתאם לתכנית תקפה מס' 206/5/במ/206, גובה מקסימלי לגג רעפים עד 9.0 מ', לגג שטוח עד 8.0 מ'.

(4) לפי תשריט.

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

1. היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה ע"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**חניה**

החניה תתוכנן בתחום המגרש ע"פ תקן החניה הארצי התקף בעת מתן היתרי בניה.

6.3**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 חיצוני ו- 3.5 מ' מציר הקו.

קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו יהיה במרחק 5 מ' מתיל חיצוני 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.

6.4**פסולת בניין**

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

6.5**פיקוד העורף**

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

6.6**שמירה על עצים בוגרים**

- מתן היתר לכריתת/העתקת עצים בוגרים כהגדרתו בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות".

6.7**תשתיות**

ביוב, ניקוז ואספקת מים, מים תקשורת 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.

היטל השבחה סעיף

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספות השלישית לחוק.

הפקעות לצרכי ציבור סעיף

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור על פי סעיף 188(ב) לחוק הבניה, התשכ"ה 1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית

6.7 תשתיות	
ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור - יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.	

6.8 היטל השבחה	
הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספות השלישית לחוק.	

7. ביצוע התכנית	
------------------------	--

7.1 שלבי ביצוע	
-----------------------	--

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	לי"ר	

7.2 מימוש התכנית	
-------------------------	--

מידי לאחר אישור התכנית	
------------------------	--

