

הוראות התכנית

תכנית מס' 605-0735365

מגורים ברחוב בז 79 נווה זאב (פלח 7), באר שבע

מחוז

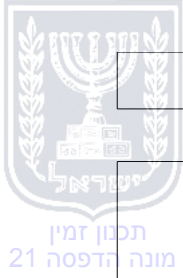
דרום

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

שינוי לתכנית מס' 5/במ/198 במגרש מס' 18 חד-משפחתי באזור מגורים א' בעל תוספת סטנדרטית. התכנית מאפשרת שינוי בקו הבניין, הגדלת זכויות הבנייה, הגדלת תכסית קרקע מירבית והסדרת מחסנים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

מגורים ברחוב בז 79 נווה זאב (פלח 7), באר שבע

605-0735365

מספר התכנית

0.494 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (19), 62 א (א) (4), 62 א (א) (9), 62 א (א) (1) (א) (1) (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	178140
קואורדינאטה Y	571028

1.5.2 תיאור מקום

רח' בז 79 פלח 7

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	בז	79	

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	18	

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 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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
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

הערה לטבלה:

תכנית מס' 5/מק/2404 : מס' ילקוט 5543, מספר עמוד בילקוט פרסומים 3871, תאריך 24/10/2006. סוג יחס - כפיפות. תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5/מק/2404. הוראות תכנית 5/ מק/ 2404 תחולנה על תכנית זו.



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			נטלי קוגן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		נטלי קוגן		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		19: 13 28/12/2019	נטלי קוגן	28/12/2019	1	1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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 21

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	אושרי דיין			באר שבע	בז	79			hagarzafran i@gmail.com
	פרטי	מיטל דיין			באר שבע	בז	79			hagarzafran i@gmail.com

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
הנדסאית אדריכלות ועיצוב פנים	עורך ראשי	נטלי קוגן	316847631		באר שבע	קהירי	30	08-6478995		natawakogan 9@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	מיכאל גלמן	1149	ו.ר.מדידות והנדסה	באר שבע	ביאליק (1)	149	08-6104105		vr- medidot@be zeqint.net



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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 18 בנווה זאב (פלח 7).

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת זכויות הבנייה לפי סעיף 62א (א) (1) (א) (1).
2. שינוי קו בניין אחורי ל-4 מ' לפי סעיף 62א (א) (4).
3. הגדלת תכסית קרקע לפי סעיף 62א (א) (9).
4. הריסת מבנים לפי סעיף 62א (א) (19).



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	18
סימון בתשריט	יעוד
מבנה להריסה 2	מגורים א'
	תאי שטח כפופים
	18

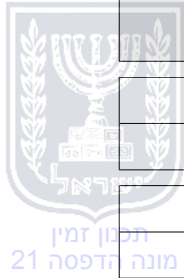
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

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

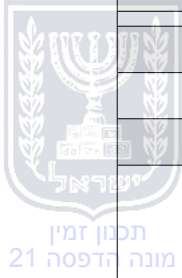
מצב מוצע

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



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בנייה</p> <p>תא שטח מס' 18 למגורים חד משפחתי תותר:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תוספת זכויות בנייה בקומת קרקע ובקומה א'. 2. יותר הקמת מחסן כחלק בלתי נפרד מהבית ובשטח שלא עולה על 10 מ"ר. 3. הקמת מרתפים בשטח שלא יעלה על 75 מ"ר ליחיד. הגובה הפנימי של המרתף לא יעלה על 2.2 מ' ולא יבלוט יותר מ-0.8 מ' מעל פני הקרקע. מיקום המרתף יהיה בתחום קוי הבנין. 4. הקמת סככה לשני מקומות חניה. הסככה תמוקם בקוי בנין קדמי וצדדי 0.0 מ' ותיבנה מקונסטרוקציה וקירווי קל ללא קירות בשטח עד 30 מ"ר ובגובה פנימי שלא יעלה על 2.5 מ'. 5. מרחבים מוגנים לפי הנחיות הג"א. מרחב מוגן דירתי שייבנה ייחשב בבקשה להיתר כשטח שרות של עד 12 מ'. 6. תותר הקמת בריכת שחיה.
ב	<p>עיצוב אדריכלי</p> <ol style="list-style-type: none"> א. תוספות יבנו מחומרים קשיחים. ב. גמר תוספות יהיה בהתאם לרוח העיצובית של כלל הבית (טיח, חיפוי אבן נסורה, שיש או כל ציפוי קשה או שילוב בניהם באישור מהנדס העיר) ג. גג יהיה גג רעפים או גג בטון שטוח או שילוב ביניהם וניקוזו יהיה לכיוון המגרש.



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	יעוד				
						סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת								
							מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי				שרות			
(3)	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	8 (2)	1	45	375	75	53 (1)	247	494	18	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) חניה 30 מ"ר, ממ"ד 12 מ"ר, כניסה מקורה 1 מ"ר, מחסן פנימי 10 מ"ר.
- (2) גובה מרבי: גג שטוח עד 8 מ', גג רעפים משופע עד 9 מ'.
- (3) כמסומן בתשריט.



קדמי תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

1. היתר בניה ינתנו על ידי הועדה המקומית על פי תכנית זו לאחר אישורה.
2. היתר לתוספות הבנייה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.
3. תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.
4. היתרי בניה יינתנו רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של המבנים המסומנים בתשריט להריסה בתחום המוצע במגרש.

6.2

חשמל

- לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו לקוי חשמל עיליים. בקרת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי משוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:
- סוג קו חשמל.
- מרחק מתיל חיצוני מרחק מציר הקו:
- | | |
|--|--------------|
| קו חשמל מתח נמוך | 3 מ' 3.5 מ'. |
| קו חשמל מתח גובה 22 ק"ו | 5 מ' 6.0 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 קטן מ-2 מ' מכבלים אלה.
אין לחפור מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל.

6.3

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.

6.4

חניה

- החניה תתוכנן בתחום המגרש עפ"י תקן החניה בתכנית מתאר ב"ש התקף בעת מתן היתרי הבניה.

6.5

היטל השבחה

- א. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
- ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התכנית מידי לאחר אישור התוכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21