

הוראות התכנית

תכנית מס' 605-0788521

מגורים ברח' בורג יוסף 92 שכ' 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

התכנית זו כוללת את מגרש מס' 9 המיועד למגורים מיוחד ונמצא ברח' בורג יוסף 92, בשכ' נווה זאב, באר שבע. במגרש קיים מגדל מגורים בן 24 קומות מעל קומה מפולשת עם שתי קומות חניה תת-קרקעית על פי תכנית המאושרת מס' 98/102/02/5. התכנית המוצעת באה לקבוע ולשנות קווי בניין עבור מרפסות זיזיות וקורות מרפסות בקומות 19 ו 23.



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

1.1 שם התכנית שם התכנית מגורים ברח' בורג יוסף 92 ש'ל נווה זאב, באר שבע

ומספר התכנית

מספר התכנית 605-0788521

שטח התכנית 2.207 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) (4)

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	177805
קואורדינאטה Y	571370

1.5.2 תיאור מקום

רח' יוסף בורג 92, בש .

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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	92	בורג יוסף	באר שבע

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38194	מוסדר	חלק		15-16, 21

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 מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
9	98 /102 /02 /5

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
22/07/2003	3540	5208	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5 /02 /102 ממשכיכות לחול.	שינוי	98 /102 /02 /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			ישראל מסילטי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ישראל מסילטי		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר	18: 42 24/08/2020	ישראל מסילטי	24/08/2020	1	1: 500	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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

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	רענן חילי		אופק- שלי בניה ופיתוח בע"מ	נתיבות	ד"ר סמלו יוסף	201	054-2529404		orfin@ofek shely.co.il

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית מכילה 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
אדריכל	עורך ראשי	ישראל מסילטי	104401	מסילטי אדריכלים ומתכנני ערים ב	גבעת ברנר	(1)		08-9493000	08-9492200	taba@mesilat i.co.il
מודד מוסמך	מודד	מאליק בדיר	1408		כפר קאסם	(2)		03-9442441		prism1408@g mail.com

(1) כתובת: ת.ד 211 קרית עקרון.

(2) כתובת: ת.ד 2735.

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

שינוי וקביעת קווי בניין במגרש מס' 9, נווה זאב, ב"ש

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי וקביעת קו בנין ע"פ סעיף 62א (א) (4).



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
מגורים ד'	9
סימון בתשריט	יעוד
קו בנין עילי	מגורים ד'
תאי שטח כפופים	תאי שטח
9	9

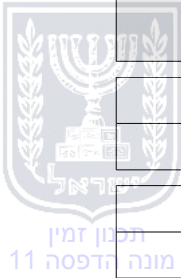
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים מיוחד	2,207	100
סה"כ	2,207	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ד'	2,207.03	100
סה"כ	2,207.03	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. באזור זה מותרת בניית מבני מגורים עד 30 קומות + קומה מפולשת + שתי קומות מתחת למפלס הכניסה. בקומה המפולשת לא תותר בניית יחידות דיור. תותר בניית קומה מפולשת, הכוללת קומת ביניים(גלריה) בגובה של 6.5 מ' ובה שימושים לרווחת דיירי הבניין, כגון חדר לאירועים ומפגשים, חדר כושר, חדר לאחסון עגלות ואופניים, חדר משחקים לילדים ומחסן עבור ציוד גינון, אחזקה ותחזוקה.</p> <p>ב. שטחים למטרות שרות- תותר בניה מתחת למפלס הכניסה דו קומתי בקו בניין 0 למחסנים פרטיים לדיירים, וכמו כן חדרי מכוונות ומתקנים טכניים, תחנות טרנספורמציה פנימיות וחניה תת קרקעית, לפי שטח מרבי של 35 מ"ר לחניה. וכל זה בתנאי שכל קווי התשתית יעברו בתחום המגרש. השימושים המותרים לשטחי שרות מעל הכניסה הקובעת: חדרי מדרגות ומעליות, פירים למעבר צנרת ומערכות, מרפסות מגורים לא מקורות, מבואות לדירות, ממ"ד.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. לא יאושרו מרזבים, צינורות אינסטלציה וגז וחיווט חיצוניים גלויים על חזיתות המבנים, כולל עמודים וחזיתות פנימיות של קומת העמודים. 2. מרפסות שרות- כחלק מהבקשה להיתר יצוין פתרון ארכיטקטוני למסתור. המסתור לא יבנה מעל לכניסת הבית. 3. מצללות על הגגות, מרפסות גג וכל שטח פתוח בבניין תהיינה חלק מהבקשה להיתר. המצללות תהיינה בעיצוב אחיד וחלק אינטגרלי מהבניין מבחינה ארכיטקטונית, כפוף לאישור הועדה המקומית. המצללות תפורטנה בבקשה להיתר. 4. חומרי הגמר של המבנים יהיו: אבן ניסורה, שיש, פסיפס קרמי, או פסיפס זכוכית או קרמיקה. 5. קווי בניין כמסומן בתשריט.</p> <p>ב</p> <p>גגות</p> <p>בדרישה להיתרי בניה תהיה תכנית גג מפורטת על כל מתקניו הכוללת רשימה של חומרי הגמר למתקנים כגון: מערכות סולריות, קירור וצינון וכיו"ב, ויימצא פתרון ארכיטקטוני המשתלב עם חזות הבניין.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד		
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
							קדמי	אחורי	ציד-י-שמאלי	ציד-י-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	שרות
(4)	(4)	(4)	(4)	2	24 (3)	92	(2)	18680	4380 (1)		3700	10600	2207	9	מגורים ד'

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

הערה ברמת הטבלה:

קו בנין צדדי עלי נקודתי של 3.5 מ' עבור קורות למרפסות בקומות 19 ו 23 .

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לרבות חניה מתחת למפלס הכניסה הקובעת ולפי שטח של 35 מ"ר למקום חניה.

(2) תכסית מירבית עד 800 מ"ר..

(3) כולל קומה מפולשת הכוללת קומת ביניים(גלריה) בגובה של 6.5 מ' לפי תכנית מאושרת מס' 98/102/02/5.

(4) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

1. היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית ע"פ תכנית זו לאחר אישורה.
2. תנאי למתן היתר בניה יהיה גריעת רצפת בטון למרפסות בקומות 19 ו 23 בהתאם להיתר הבניה הקיים.
3. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת הנחיות בטיחות לעבודות בגובה ואישורם.

6.2

חניה

1. החניה הנדרשת תהיה בתחומי המגרש. החניה תהיה על פי תקן חניה בתכנית מתאר באר שבע.
2. ביצוע מגרשי החניה יהיה באבן משולבת או חומר שווה ערך. החניה תשולב עם פתרונות להצללת המכוניות(עצים, מצללות).

6.3

תשתיות

- א. שרותים הנדסיים
 - ביוב ניקוז ואספקת מים יתוכננו ויבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס העיר באר שבע. יחול איסור בניה מעל קווי תשתית, וכל פגיעה בהם תתוקן על ידי הבונה ועל חשבונו, בתאום עם הרשויות המוסמכות.
 - ב. חשמל
 - לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים מטה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:
 - קו חשמל מתח נמוך
 - מרחק מתיל קיצוני- 3 מ'.
 - מרחק מציר הקו- 3.5 מ'.
 - קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו
 - מרחק מתיל קיצוני- 5 מ'
 - מרחק מציר הקו- 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 בניינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ובמרחק הקטן מ-2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור לכך מחברת חשמל מחוז דרום.

6.4

היטל השבחה

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית החוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מימוש התכנית עד 5 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11