

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 605-0590315

שינויים במגורים ברח' שיטה 51, שכ' נווה נוי, באר שבע

מחוז

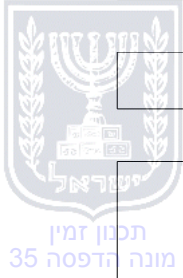
דרום

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 המוצעת יוצרת 2 מגרשים (תאי שטח מס' 127A-ו-127B) ברח' שיטה 51 שכל' נווה נוי, באר שבע בהתאם לחלקות הרשומות וקובעת זכויות בנייה, מספר יחידות דיור, קווי בניין והוראות בינוי.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שינויים במגורים ברח' שיטה 51, שכי נווה נוי, באר שבע

שם התכנית 1.1  
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 605-0590315

שטח התכנית 1.2  
0.950 דונם

סוג התכנית 1.4  
תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (1), 62 א (א) (15), 62 א (א) (19), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (8), 62 א (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	180150
קואורדינאטה Y	571020

### 1.5.2 תיאור מקום

שטח התכנית נמצא ברח' שיטה, שכל נווה נוי, 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	שטה	51	

שכונה נווה נוי

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38253	מוסדר	חלק	3-4	

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 35



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35

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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
12 / 134 / 03 / 5	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5 / 03 / 134 / 12 ממשיכות לחול.	3514	575	01/01/1988
7 / 134 / 03 / 5	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5 / 03 / 134 / 7. הוראות תכנית 5 / 03 / 134 / 7 תחולנה על תכנית זו.	2735	2540	12/08/1981
3 / 134 / 03 / 5	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5 / 03 / 134 / 3 ממשיכות לחול.	2464		31/08/1978



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			נטליה ליפובצקי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		נטליה ליפובצקי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		12: 48 04/02/2021	נטליה ליפובצקי	17/08/2020	1	1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35

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 35

**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	יניב חדד			באר שבע	שטה				
	פרטי	שחר חדד			באר שבע	שטה				
	פרטי	שירן חדד			באר שבע	שטה				

**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
אדריכלית	עורך ראשי	נטליה ליפובצקי	104717	ליפובצקי נטליה - אדריכלים	באר שבע	שד רגר יצחק	28	08-6235163		N_liparch@0 12.net.il
מודד מוסמך	מודד	ג'אנה בובליק	1110	נגב מדידות	באר שבע	עגנון (1)		08-6441170	08-6441170	Negev_medi dot@walla.co .il

(1) כתובת: 2/16.

**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 35

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**

התכנית המוצעת יוצרת 2 מגרשים (תאי שטח מס' 127A-ו-127B) ברח' שיטה 51 שכל נווה נוי, באר שבע בהתאם לחלקות הרשומות וקובעת זכויות בנייה, מספר יחידות דיור, קווי בניין והוראות בינוי.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. איחוד וחלוקה של מגרשים לפי סעיף 62א(א)(1).
2. הגדלת זכויות בנייה שה"כ לפי סעיף 62א(א)(1)(1).
3. הוספת יחיד לפי סעיף 62א(א)(8).
4. הוספת שטחי שרות תת - קרקעים בהיקף של 60 מ"ר (לכל תא שטח) לפי סעיף 62א(א)(15).
5. שינוי קווי בניין לפי סעיף 62א(א)(4).
6. שינוי הוראות בדבר בינוי לפי סעיף 62א(א)(5).
7. קביעת מבנים להריסה לפי סעיף 62א(א)(19).
8. קביעת הוראות לעניין זכות מעבר לפי סעיף 62א(א)(19).

תכנון זמין  
מונה הדפסה 35תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

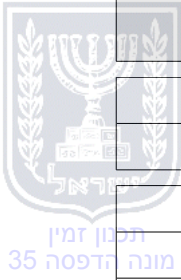
#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד		תאי שטח
מגורים א'		127A, 127B
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים א'	127A, 127B
זיקת הנאה	מגורים א'	127A, 127B
מבנה להריסה 2	מגורים א'	127B

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	950	100
סה"כ	950	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	949.66	100
סה"כ	949.66	100



**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בנין</b></p> <p>בתאי שטח מס' 127A ו 127B תותר:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>הקמת בית מגורים חד-משפחתי בן שתי קומות ומרתף. המבנה יבנה מחומרים קשיחים ועמידים לאורך זמן והתואמים את התקנים הישראליים. גובה המבנה לא יעלה על 9 מ' וימדד ממפלס הכניסה הקובעת.</li> <li>הקמת מחסן בשטח 8 מ"ר. כחלק מהבית או נפרד ממנו. <ol style="list-style-type: none"> <li>מחסן הצמוד לבית ייבנה כחלק בלתי נפרד ממנו ומחומרי הגמר של המבנה בתוך קווי הבנין.</li> <li>המחסן הנפרד מהבית יהיה עשוי מחומרים קלים או מחומרי הגמר של המבנה העיקרי. גובה המחסן לא יעלה על 2.20 מ' נטו. קווי בנין עבור מחסן נפרד מהבית יהיה 0.0 מ' (ראה טבלה 5).</li> <li>לא יותר פתחים לכיוון השכן בקו בנין 0.00 מ' ושיפוע הגג וניקוזו יהיה לכיוון המגרש.</li> </ol> </li> <li>בניית סככות מעל החניות בשטח עד 30 מ"ר ללא קירות. מיקום חניות מסומן בתשריט. שיפוע הקירווי וניקוזו יהיו לכיוון המגרש.</li> <li>גובה המרתף וכל הרחבה שלו לא יעלה על 2.20 מ' ולא יבלוט מגבולות קוי הבנין המסומנים בתשריט.</li> </ol>
ב	<p><b>זיקת הנאה</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>תותר זכות מעבר כלי רכב והולכי רגל בשטח המסומן בתשריט כזיקת הנאה, לצורך יצירת קשר בין רח' השטה ותא שטח מס' 127B.</li> <li>בשטח זה תאסר בניה מכל סוג שהוא.</li> <li>זכות המעבר כאמור תעוגן ע"י רישום זיקת הנאה בלשכת הרישום המקרקעין.</li> </ol>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד			
							סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				גודל מגרש כללי		
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	9	1	55	71.15	383.5	(2) 60		(1) 54	269.5	539	127A	מגורים א'
(4)	(4)	(3)	1	2	9	1	55	87.73	360.6	(2) 60		(1) 54	246.6	411	127B	מגורים א'
(6)	(5)	(4)	1	2	9	1	55									



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)	תאי שטח	יעוד
קדמי (3)		מגורים א'
(7)	127A	מגורים א'
	127B	מגורים א'



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35

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 מעל המפלס הכניסה הקובעת כולל: מחסן - 8 מ"ר, ממ"ד - 12 מ"ר, סככת חניה - 30 מ"ר וגגון עד 4 מ"ר.
- (2) שטח שרות מתחת למפלס הכניסה הקובעת עבור מרתף.
- (3) קווי בניין כמסומן בתשריט.
- (4) קווי בניין כמסומן בתשריט. תותר קו בניין 0.0 מ' למחסן נפרד מהבית.
- (5) קווי בניין כמסומן בתשריט. תותר קו בניין 0.0 מ' לבית בתנאי התחייבות השכן במגרש מס' 126 לבניה בקו בניין 0.0 מ'. תותר קו בניין 0.0 מ' למחסן נפרד מהבית בהסכמת השכן.
- (6) קווי בניין כמסומן בתשריט. תותר קו בניין 1.10 מ' למחסן נפרד מהבית.
- (7) קווי בניין כמסומן בתשריט. תותר קו בניין 0.0 מ' למחסן נפרד מהבית בהסכמת השכן.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35

**6. הוראות נוספות****6.1****תנאים בהליך הרישוי**

1. היתרי בניה יינתנו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.
2. היתר לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.
3. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות סביבה ובניה ירוקה ואישורם על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו, בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה העת.
4. תנאי למתן היתר בניה למבנה בקו בנין 0.0 לכיוון מגרש 126 יהיה התחייבות השכן לבניה בקו 0.0 מ'.
5. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכנית צרכי רישום לאישור ועדה מקומית.

**6.2****חניה**

החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.

**6.3****פיקוד העורף**

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

**6.4****תשתיות**

- א. שרותים הנדסיים
- ביוב, ניקוז, אספקת מים, תקשורת וכד' יתוכננו ויבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס העיר באר-שבע. יחול אישור בניה מעל לקווי תשתית, וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י הבונה ועל חשבונו, בתאום עם הרשויות המוסמכות.
- ב. 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 מטה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה :
1. קו חשמל מתח נמוך - מרחק מתיל קיצוני 3 מ', מרחק מציר הקו 3.5 מ'.
  2. קו חשמל מתח גבוה (22 ק"ו) - מרחק מתיל קיצוני 5 מ', מרחק מציר הקו 6.
  3. קו חשמל מתח עליון (161 ק"ו) (קיים או מוצע) - מרחק מציר הקו 20 מ'.
  4. קו חשמל מתח עליון (400 ק"ו) (קיים או מוצע) - מרחק מציר הקו 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.

**6.5**

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

**6.6****עתיקות**

כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח - 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.

<b>6.7 איחוד וחלוקה</b>
חלוקת המגרשים תעשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לא רלוונטי	לא רלוונטי

### 7.2 מימוש התכנית

תכנית זו תבוצע תוך 7 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35