

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 605-0892075

באר שבע רח' בז' 28 שכונה נווה זאב, פלח 7

מחוז

דרום

מרחב תכנון מקומי באר שבע

תכנית מתאר מקומית

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 המיועד למגורים א' הנמצא ברח' בז 28, שכי נווה זאב, פלח 7, באר שבע. על המגרש קיים בית מגורים חד-משפחתי בן קומה אחת לפי תכנית מס' 5/במ/198.

התכנית המוצעת מאפשרת :

- הגדלת זכויות בניה למטרה עיקרי ושרות
- שינוי נקודתי של קו בניין
- שינוי תכנית מרבית
- הריסת מבנים כמסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית באר שבע רח' בז 28 שכונה נווה זאב, פלח 7

ומספר התכנית

605-0892075

מספר התכנית

0.498 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

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) (5), 62 א (א) (9), 62 א (א) (1) (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

178163 קואורדינאטה X

571094 קואורדינאטה Y

### 1.5.2 תיאור מקום

רחוב בז 28 באר שבע,

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

באר שבע - חלק מתחום הרשות:

נפה באר שבע

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

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	22	

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 22



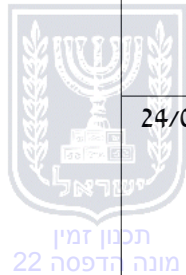
תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

**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



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יהודה ליכט				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יהודה ליכט		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		10: 38 02/12/2021	יהודה ליכט	02/12/2021		1: 100	מנחה	בינוי
לא		12: 45 11/03/2021	יהודה ליכט	11/03/2021	1	1: 250	רקע	מצב מאושר

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



**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	משה רוס			באר שבע	בז (1)	28			
	פרטי	רונית רוס			באר שבע	בז (1)	28			

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: בז 28.

**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
אדריכל	עורך ראשי	יהודה ליכט	38691		באר שבע	(1)	2			jorgelicht1513@gmail.com
מהנדס	מודד	ג'אנה בובליל	1110	נגב מדידות	באר שבע	עגנון	36	054-5237655		negev_medidot@walla.com

(1) כתובת: צפת 2/24.

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

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 מאפשרת הגדלת זכויות בניה למטרה עיקרית ושרות ע"י הוספת קומה ושינויים נקודתיים של קווי בניה.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

הגדלת סה"כ זכויות בניה מ- 310 מ"ר ל- 362 מ"ר, כולל העברת 15 מ"ר מתחת לקרקע למעל הקרקע עבור חניה מקורה

- שטח עיקרי: מ- 200 מ"ר ל- 252 מ"ר לפי סעיף 62א (א) (1) (א) (1).

- שינוי נקודתי של קו בניין לפי סעיף 62א(א) (4)

- שינויים בהוראות בינוי או עיצוב ארכיטקטוני לפי סעיף 62א(א) (5)

- שינוי תכנית מרבית לפי סעיף 62א (א) (9)

- שטח שירות: מעל המפלס הכניסה הקובעת מ- 35 מ- ל- 50 מ"ר (30 מ"ר עבור סככת רכב, 8 מ"ר עבור מחסן תוך הבית ו- 12 מ"ר עבור ממ"ד).

- שטח שירות מתחת לקרקע 60 מ"ר

- הריסת מבנים המסומן בתשריט לפי סעיף 61א(א) 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

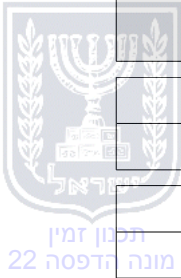
#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	22
סימון בתשריט	יעוד
מבנה להריסה 2	מגורים א'
תאי שטח כפופים	יעוד
22	מגורים א'

#### 3.2 טבלת שטחים

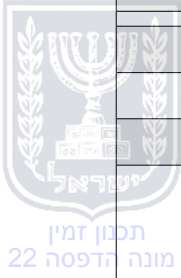
מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	498	מגורים א'
100	498	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	498	מגורים א'
100	498	סה"כ



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p><b>אדריכלות</b></p> <p>לבית קיים חד-משפחתי תותר:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. בקומת קרקע ממ"ד ומחסן לפי נספח בינוי.</li> <li>2. תוספת בניה ומיקומה בקומה א' כמסומן בנספח בינוי.</li> <li>3. ניתן לבנות מחסן בשטח עד 8 מ"ר כחלק בלתי נפרד מהמבנה לפי קווי בניין של המבנה עיקרי. - למחסן יהיה פתח יציאה לחצר וגובה לא יותר מ- 2.20 מטר</li> <li>4. ניתן לבנות חניה מקורה בקירווי קל ללא קירות, בשטח של 30 מ"ר על הגבול המשותף עם מגרש השכן, כמסומן בתשריט, ניקוז גג החניה יהיה בתוך תחומי המגרש. אפשר בניית שאר כניסה לחניה והפתיחה יהיה לתוך המגרש.</li> <li>5. בקשות להיתרי בניה מתוקף תכנית זו תכלולנה - התייחסות להיבטים של בניה ירוקה, כגון: שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית אוורור וכד'), - מחזוריות פסולת, שימור וחסכון במשאבים. עיצוב אדריכלי.</li> </ol> <p>א. התוספת ייבנה מחומרים קשיחים. חומרי גמר יהיו בהתאם לרוח העיצובית של כל הבית..</p> <p>ב. הגג יהיה גג רעפים או גג שטוח או משולב (רעפים ושטוח). העיצוב והגוון כדוגמת הקיים.</p>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות					
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי	מגורים	מגורים א'	
(4)	(4)	(4)	(4)	2	362	60		(1) 50	252	498	22		

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) 30 מ"ר סככת חניה, 8 מ"ר מחסן תוך הבית, 12 מ"ר ממ"ד.

(2)

(3) גג רעפים 9 מ' גג שטוח 8 מ'.

(4) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

## 6. הוראות נוספות

<b>6.1</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	1. היתר הבניה יינתן ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה. 2. היתר לתוספת בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.
<b>6.2</b>	<b>חניה</b>
	החניה תתוכנן בתחום המגרש לפי תקן חניה התקף בעיר בער שבע.
<b>6.3</b>	<b>הפקעות ו/או רישום</b>
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
<b>6.4</b>	<b>חשמל</b>
	כל מערכת התשתית תתואם עם הרשויות המוסמכות. חשמל: הוראות בינוי ופיתוח רשת הספקת החשמל תהיה עפ"י דרישות חברת החשמל. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי החשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה. סוג קו החשמל מרחק מתיל חימוני מרחק מציר הקו חשמל מתח נמוך 3 מ' 3.50 מ' קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו 5 מ' 6.00 מ' קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע) 20.00 מ' קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע) 35.00 מ' אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל, מחוז הדרום. אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלה לאחר קבלת אישור מהגורמים המוסמכים בחברת החשמל וברשויות המוסמכות על פי כל דין.
<b>6.5</b>	<b>פיקוד העורף</b>
	תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.
<b>6.6</b>	<b>היטל השבחה</b>
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישי לחוק.
<b>6.7</b>	<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>
	מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה ? 1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור ? יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

## 7. ביצוע התכנית

<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>						
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>מספר שלב</th> <th>תאור שלב</th> <th>התנייה</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>7</td> <td>שלבי ביצוע</td> <td>אישור התכנית</td> </tr> </tbody> </table>	מספר שלב	תאור שלב	התנייה	7	שלבי ביצוע	אישור התכנית
מספר שלב	תאור שלב	התנייה					
7	שלבי ביצוע	אישור התכנית					

## 7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22