

הוראות התכנית

תכנית מס' 605-0966358

מגורים במגרש 197 ברחוב יסעור 28, שכונת 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

התכנית מטפלת במגרש מסי 197 חד משפחתי (בנה בתך) בשכונה נווה זאב פלח 7 המאופיינת בבנייה צמודת קרקע.
התכנית מציעה:
הגדלת זכויות בנייה.
שינוי וקביעת קווי הבניין.
הגדלת תכסית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

| | | |
|--|--|----------------------------|
| מגורים במגרש 197 ברחוב יסעור 28, שכונת נווה זאב פלח 7, באר שבע | שם התכנית | 1.1 שם התכנית ומספר התכנית |
| 605-0966358 | מספר התכנית | |
| 0.593 דונם | | 1.2 שטח התכנית |
| תכנית מפורטת | סוג התכנית | 1.4 סיווג התכנית |
| כן | האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת | |
| מקומית | ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית | |
| 62 א (א) (4), 62 א (א) (9), 62 א (א) (1) (א) (1) | לפי סעיף בחוק | |
| תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות | היתרים או הרשאות | |
| ללא איחוד וחלוקה | סוג איחוד וחלוקה | |
| לא | האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי | |



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

| | |
|------------------|---------|
| מרחב תכנון מקומי | באר שבע |
| קואורדינאטה X | 177660 |
| קואורדינאטה Y | 570845 |

1.5.2 תיאור מקום

שטח התכנית נמצא בשכונת נווה זאב פלח 7 ברח' יסעור 28, 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 | יסעור | 28 | |

שכונה נווה זאב, פלח 7

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 38266 | מוסדר | חלק | 44 | |

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 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| מספר תכנית מאושרת | סוג יחס | הערה ליחס | מספר ילקוט פרסומים | מס' עמוד בילקוט פרסומים | תאריך |
|-------------------|---------|---|--------------------|-------------------------|------------|
| 2379 / מק / 5 | כפיפות | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5 / מק / 2379. הוראות תכנית 5 / מק / 2379 תחולנה על תכנית זו. | 5683 | | 24/06/2007 |
| 2404 / מק / 5 | כפיפות | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5 / מק / 2404. הוראות תכנית 5 / מק / 2404 תחולנה על תכנית זו. | 0 | | 17/04/2007 |
| 198 / במ / 5 | שינוי | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5 / במ / 198 ממשיכות לחול. | 4942 | 827 | 10/12/2000 |



1.7 מסמכי התכנית

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך | תאריך יצירה | עורך המסמך | תאריך עריכה | מספר עמודים / גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך |
|---------------------|----------------|-------------------|------------|-------------|---------------------|----------|-------|----------------|
| כן | | | רחל ברבי | | | | מחייב | הוראות התכנית |
| לא | תשריט מצב מוצע | | רחל ברבי | | 1 | 1: 250 | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| לא | | 13: 27 06/06/2021 | רחל ברבי | 01/04/2021 | 1 | 1: 250 | רקע | מצב מאושר |



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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 10

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 | שיר קונסטנטיני | | | באר שבע | חסידה | 40 | 054-4224261 | | Ba.racheli7@gmail.com |
| | פרטי | תמיר קונסטנטיני | | | באר שבע | חסידה | 40 | 054-4224261 | | Ba.racheli7@gmail.com |

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 |
|----------------|-----------|----------|---------------|----------|---------|-------------------|-----|-------------|-----|-----------------------|
| ה/אדריכלות | עורך ראשי | רחל ברבי | 42093/ה | | באר שבע | אבן שפרוט | 5 | 054-6370033 | | Ba.racheli7@gmail.com |
| מודד מוסמך | מודד | אבי ארד | 633 | | באר שבע | ירסי הבורסקאי (1) | 1 | 050-4560010 | | mail@erezmed.com |

(1) כתובת: קרית העסקים רח' הבורסקאי 1/108, ב"ש.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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, שינוי וקביעת קווי בנין והגדלת תכסית במגרש מס' 197 ברח' יסעור 28, פלח 7, באר שבע.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת זכויות בניה לפי סעיף 62א(א1)(1)(א)(1).
2. קביעת ושינוי קווי בניין לפי סעיף 62א(א)(4).
3. הגדלת תכסית לפי סעיף 62א(א)(9).



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד | תאי שטח |
|-----------|---------|
| מגורים א' | 197 |



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

| יעוד | מ"ר | אחוזים |
|-----------|-----|--------|
| מגורים א' | 593 | 100 |
| סה"כ | 593 | 100 |

מצב מוצע

| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|-----------|-----------|--------------|
| מגורים א' | 592.76 | 100 |
| סה"כ | 592.76 | 100 |



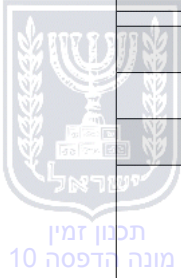
תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

4. יעודי קרקע ושימושים

| | |
|-------|---|
| 4.1 | מגורים א' |
| 4.1.1 | שימושים |
| | מגורים. |
| 4.1.2 | הוראות |
| א | <p>הוראות בנייה</p> <p>בבית מגורים חד משפחתי דו קומתי תותר:</p> <ol style="list-style-type: none"> הגדלת שטח בנייה. הקמת מחסן בגודל שלא יעלה על 10.0 מ"ר כחלק בלתי נפרד מהבית עם פתיחת דלת יציאה לחצר ובקו בניין לפי התשריט. בניית ממ"ד בגודל 12.0 מ"ר-עפ"י הוראות פיקוד העורף. בניית שתי סככות רכב בגודל 15.0 מ"ר כל אחת. הסככה תיבנה מחומרים קלים ללא קירות, ניקוז הגג יהיה לתוך המגרש. שער כניסה לחנייה לא ייפתח לכיוון המדרכה. גובה פנימי לא יעלה על 2.50 מ'. בניית מרתף בגודל עד 75.0 מ"ר בתנאי שלא יבלוט יותר מ- 0.9 מ' מעל פני ה-0.00 הקרקע וגובהו 2.20 מ' נטו. המרתף לא יחרוג מהקונטור של קומת הקרקע, תותר ירידה חיצונית למרתף בעומק עד 2.60 מ'. לא יותרו מתקנים גלויים על גגות, בגגות שטוחים, יוסתרו הקולטים כחלק מתכנון הגג ו/או מעקה. בגגות משופעים יוצבו קולטי שמש ע"ג שיפוע הגג. שיפוע גג המחסן והחניה המקורה יהיו לכיוון המגרש. תותר הקמת בריכת שחייה פרטית בלבד כהגדרתה בחוק התכנון והבניה, בקווי הבניין המסומנים בתשריט. תותר בניית מצללה (פרגולה) מחומרים קלים לכיוון השטח הפתוח כמסומן בתשריט. בניית קורות בטון עם/ללא תמיכה (מצללה מבטון) המהווה חלק בלתי נפרד מקונסטרוקציה ועיצוב אדריכלי של הבית החורגים עד 40% מעבר לקווי הבניין. הקמת בריכת שחייה בקווי הבניין המסומנים בתשריט. קו הבניין לכיוון שטח פתוח (יער טבעי לשימור) לא יפחת מ- 0.9 מ'. בקר המבנה הצמוד לבריכת השחייה יותרו פתחים מגובה 1.50 מ' לפחות. |
| ב | <p>עיצוב אדריכלי</p> <ol style="list-style-type: none"> גמר חזיתות: חיפוי אבן טבעית של לפחות 50% מחזיתות הבניין עם שילוב אלמנטים מפח אלומיניום, זכוכית וטיח קשיח. יותר שילוב גגות שטוחים ומשופעים. גמר הגגות משופעים יהיו מרעפי חרס או רעפי בטון. עיצוב המחסן והחומרים ממנו הוא עשוי ישולב בחזית הבניין. |



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 | | | |
|------------------|------------|-----|--|--------------|-------------------------|-----------------------------|--------------------|----------------|-------------------|--------------------------|-------------------------|-------------------|------|-------------------|-------|-----------|
| | | | | | | | מתחת לכניסה הקובעת | | מעל הכניסה הקובעת | | | | | גודל מגרש כללי | | |
| | | | | | | | אחורי | צידי- שמאלי | צידי- ימני | מתחת לכניסה הקובעת | מעל הכניסה הקובעת | סה"כ שטחי בניה | שרות | | עיקרי | שרות |
| (4) | (4) | (4) | 1 | 2 | (3) | 1 | 50 | 78.1 | 463 | (2) 75 | | (1) 92 | 296 | 593 | 197 | מגורים א' |



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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

| קו בנין (מטר) | תאי שטח | יעוד |
|------------------|---------|-----------|
| קדמי (4) | | מגורים א' |
| | 197 | |

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) מחסן 10.0 מ"ר, ממ"ד 12.0 מ"ר, חניה 30.0 מ"ר ובליטות 40.0 מ"ר.
- (2) מרתף.
- (3) 7.0 מ' לבית דו קומתי לגג שטוח, 8.5 מ' לגג רעפים. גובה גג שטוח לבית חד קומתי לא יעלה על 5.0 מ'.
- (4) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

6. הוראות נוספות

| | |
|---|-------------------|
| <p>6.1 תנאים בהליך הרישוי</p> | <p>6.1</p> |
| <p>- היתרי בנייה יינתנו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה. - תנאי למתן היתר יהיה הצגת פתרונות אדריכלים והנדסיים לנושא איכות סביבה ובניה ירוקה ואישורים ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו, בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה עת.</p> | |
| <p>6.2</p> <p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> | |
| <p>6.3 חניה</p> | <p>6.3</p> |
| <p>החנייה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בנייה.</p> | |
| <p>6.4 תשתיות</p> | <p>6.4</p> |
| <p>א. שרותים הנדסיים ביוב ניקוז ואספקת מים יתוכננו ויבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס העיר באר-שבע. יחול איסור 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 בטבלה הבאה, 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) : מרחק מציר הקו 20 מ' קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע) : מרחק מציר הקו 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 והסכמה מחברת החשמל - מחוז דרום.</p> | |
| <p>6.5 פיקוד העורף</p> | <p>6.5</p> |
| <p>תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p> | |
| <p>6.6 חלוקה ו/ או רישום</p> | <p>6.6</p> |
| <p>חלוקת המגרשים תעשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.</p> | |
| <p>6.7 הפקעות לצרכי ציבור</p> | <p>6.7</p> |
| <p>מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965, יופקעו על ידי הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח'</p> | |

| | |
|------------|--|
| 6.7 | הפקעות לצרכי ציבור |
| | לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור - יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה. |



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

| | |
|----------|---------------------|
| 7 | ביצוע התכנית |
|----------|---------------------|

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

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

| | |
|--|------------------------|
| | מייד לאחר אישור התכנית |
|--|------------------------|



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10