

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 605-1090570

מגורים ברחי צבר 34, שכי 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

תכנית זו כוללת מגרש מס' 147 המיועד למגורים א' ונמצא ברח' צבר 34, שכי נווה נוי באר שבע. במגרש קיים בית מגורים חד - משפחתי לפי תוכנית מס' 3/134/03/5. התוכנית המוצעת באה לאפשר הגדלת שטחי בנייה בקומת קרקע ובקומה א. ע"י שינויים בזכויות בנייה ובהנחיות והגבלות בנייה, שינוי בקווי בנין וקביעת קווי בנין לבריכת שחיה, חדר מכונות ופרגולה.



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

ומספר התכנית

מגורים ברחי צבר 34, שכי נווה נוי, באר שבע

שם התכנית

605-1090570

מספר התכנית

0.536 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

א62 (א) (4), א62 (א) (4א), א62 (א) (5), א62 (א) (9), א62 (א) (1) (1) (1)

לפי סעיף בחוק

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

180428 קואורדינאטה X

571046 קואורדינאטה Y

### 1.5.2 תיאור מקום

ברחי צבר 34, שכי 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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	34	צבר	באר שבע

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	15	

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	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
01/01/1988		575	3514	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5 / 03 / 134 / 12 ממשיכות לחול.	שינוי	12 / 134 / 03 / 5
12/08/1981		2540	2735	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5 / 03 / 134 / 7 ממשיכות לחול.	שינוי	7 / 134 / 03 / 5
31/08/1978			2464	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5 / 03 / 134 / 3 ממשיכות לחול.	שינוי	3 / 134 / 03 / 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			סבטלנה כזנלסון				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		סבטלנה כזנלסון		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		11: 20 12/09/2022	סבטלנה כזנלסון	03/05/2022		1: 250	מחייב חלקית	בינוי
לא		20: 44 25/07/2022	סבטלנה כזנלסון	12/04/2022		1: 500	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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

**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	אודיאל כהן			באר שבע	צבר	34	054-5304075		mc132196@gmail.com

**1.8.2 יזם**

**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	סבטלנה כצלנסון	7635024		באר שבע	גרינפלד	19	054-4530016		katsenelson.arch@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	רמי בכרייה	1184	בכרייה רמי	באר שבע	פלדברג שמואל	64	050-3399033		RBK033@walla.co.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

## 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

הגדלת שטחי בנייה ושינויים בהוראות בינוי במגרש א 147

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת זכויות בנייה לפי סעיף 62א(א1)(1) (א) (1),
2. שינוי תכסית מרבית לפי סעיף 62א (א) (9),
3. שינוי קווי בניין לפי סעיף 62א(א)(4),
4. קביעת קו בנין קדמי, אחורי וצדדי לפרגולה, קביעת קו בנין צדדי לבריכה שחיה וחדר מכונות, קביעת קו בנין לממ"ד ולמחסן לפי סעיף 62א(א)(4),
5. שינוי גובה המבנה לפי סעיף 62א(א)(4).
6. שינוי בינוי סטנדרטי לפי סעיף 62א(א)(5)



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'	147A



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	536	100
סה"כ	536	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	536.4	100
סה"כ	536.4	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>לבית חד משפחתי בכתובת צבר 34 במגרש 147א תותר:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>הגדלת שטחי בניה בקומת קרקע ובקומה א'. תותר הקמת מרפסת שמש בקומה השנייה עם פרגולה מחומרים קלים או פרגולה בנויה. ניקוז המרפסת יהיה לכיוון המגרש.</li> <li>גובה הבניה לא יעלה על 2 קומות. גג המבנה יהיה גג בטון שטוח או גג רעפים או שילוב ביניהם, גובהו של הגג בטון ימדד ממפלס 0.0 הקובע של הבית עד פני הבטון של הגג העליון ולא יעלה על 7.5 מ', גובהו של גג רעפים יהיה עד 9 מ'.</li> <li>תותר בניית ממ"ד בקומת קרקע בחזית צדדית בקווי בנין כמסומן בתשריט, שטח הממ"ד שמעל 13 מ"ר יחשב כשטח עיקרי. הממ"ד יבנה כחלק בלתי נפרד מהמבנה העיקרי. השטח של המקלט הקיים יחשב כשטח עיקרי.</li> <li>תותר הקמת מצללות (פרגולות) בקומת הכניסה מחומרים קלים בקו בנין עד 1.10 מ' כמסומן בתשריט. פרגולת בטון תותר בקווי הבנין של המבנה העיקרי בלבד.</li> <li>בריכות שחיה: קו בנין מזערי לבריכה 1.10 מ' מגבולות המגרש. חדר מכונות/ למשאבות יהיה חלקית תת קרקעי וחלקית עילי כדי לאפשר נגישות לבעלי מוגבלויות למערכת הפעלה ובקרה וגובהו לא יעלה מעל גובה גדר החוץ, שטחו יחשב במכלול שטחי שירות. יש להתקין מ"זח (מונע זרימה חוזרת) בקו המים המוביל לבריכה. קווי בנין לחדר מכונות כמסומן בתשריט</li> <li>תותר בניית מחסן בגודל עד 8.0 מ"ר בקווי הבנין כמסומן בתשריט. המחסן יהיה עשוי מחומרים קלים או מחסן בנוי מחומרי גמר של המבנה העיקרי. גובה המחסן לא יעלה על 2.20 מ' פנימי ו 2.50 מ' חיצוני. ניקוז הגג יהיה לכיוון המגרש. הכניסה למחסן תהיה מהחצר. לא יותר מחסן מאיסכורית.</li> <li>תותר הקמת סככת לחנייה נכה בגודל עד 30 מ"ר. הסככה תמוקם בקו בנין קדמי וצידי 0.0 מ' ותיבנה מקונסטרוקציה וקירוי קל ללא קירות, גובה פנימי לא יעלה מעל 2.50 מ'. תותר הקמת שער כניסה לחנייה שלא יפתח לכיוון הרחוב. שיפוע הקירוי וניקוזו יהיו לכיוון המגרש.</li> <li>תותר הקמת חדר מדרגות עם מעלית. פתיחת חלונות בחדר המדרגות תותר מגובה 1.10 מ' מהרצפה. לא תותר פתיחת דלת מחצר הבית לחדר המדרגות.</li> </ol>
ב	<p><b>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</b></p> <p>- תותר גדר קדמית וגדר צדדית (צפונית) בגובה מירבי עד 2.20 מ'. גובה גדר יימדד ממפלס המדרכה הגובלת במגרש. הגדר תבנה מחומרים עמידים</p> <p>-- תותר בניית גדר צדדית (דרומית) וגדר אחורית בגובה מירבי עד 2.00 מ'. הגדרות לא תהיינה גבוהות מהגדר בחזית צדדית (צפונית) ומהגדר בחזית לרחי צבר. גובה הגדר ימדד מפני הקרקע הטבעית של המגרש. הגדר תבנה מחומרים עמידים.</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)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידדי- שמאלי	צידדי- ימני				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה						מעל הכניסה הקובעת	
															שרות	עיקרי
(3)	(3)	(3)	(3)	2	(2)	1	55	329	61 (1)	268	536	1	147A	מגורים א'	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) מתוכם: סככת רכב עד -30 מ"ר, מחסן עד -8 מ"ר, ממ"ד עד-13מ"ר, חדר מכונות עד 7 מ"ר, גגון עד-3 מ"ר.
- (2) לגג רעפים עד -9 מ', לגג בטון שטוח עד-7.5 מ' (עד פני הבטון של הגג העליון).
- (3) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

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

1. היתר בנייה יינתנו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.

**6.2 פיקוד העורף**

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

**6.3 חניה**

החניה תהיה בתחום ההרחבה שבקצה הדרך המשולבת במקום בתחום המגרש.

**6.4 חשמל**

לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו לקוי חשמל עיליים. בקרת קווי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי משוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:

קו חשמל מתח נמוך יהיה במרחק 3 מ' מתיל חיצוני ו- 3.5 מ' מציר הקו.

קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו יהיה במרחק 5 מ' מתיל חיצוני ובמרחק 6 מ' מציר הקו.

קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע) יהיה במרחק 20 מ' מציר הקו.

קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע) יהיה במרחק 35 מ' מציר הקו.

אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכלבים אלה.

אין לחפור מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת חשמל.

**6.5 תשתיות**

ביוב, ניקוז ואספקת 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.

**6.6 שמירה על עצים בוגרים**

לפני תחילת העבודות בפועל יועבר לידי פקיד היערות מפרט טכני לשימור העצים הקיימים לאישורו. אין להתחיל עבודות ללא אישור כנ"ל.

מתן היתר לכריתת/העתקת עצים בוגרים כהגדרתו בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות.

**7. ביצוע התכנית****7.1 שלבי ביצוע****7.2 מימוש התכנית**

תכנית זו תבוצע תוך 7 שנים מיום אישורה.