

6009529

תכנית מס': 605-0392860 - שם התכנית: מגורים ברח' נשר 25, נווה זאב, פלח 7, ב"ש

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 605-0392860

מגורים ברח' נשר 25, נווה זאב, פלח 7, ב"ש



מחוז דרום  
מרחב תכנון מקומי באר שבע  
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

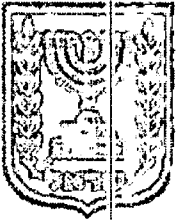
2



ועדה מקומית באר-שבע  
אישור תכנית מס' 605-0392860  
הועדה המקומית ההליטה לאשר את התכנית  
בישיבה מס' 20175002 תאריך 25.01.17  
סגן ומנהל אר-שבע  
עיריית באר-שבע  
הממונה על התכנון

## דברי הסבר לתכנית

התכנית מסדירה קווי בניין למבנה קיים וקובעת קו בנין לפרגולה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

מגורים ברח' נשר 25, נווה זאב, פלח 7, ב"ש

1.1 שם התכנית  
ומספר התכנית

מספר התכנית 605-0392860

1.2 שטח התכנית

0.676 דונם

1.4 סיווג התכנית

תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

**1.5 מקום התכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי באר שבע

17776 קואורדינאטה X

570591 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

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	נשר	25	

שכונה פלח 7

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38269	מוסדר	חלק	13	120

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

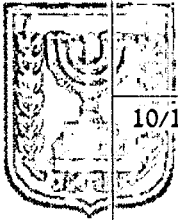
לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
10/12/2000	827	4942	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5/ במ/ 198 ממשיכות לחול.	שינוי	198 / במ/ 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

1.7 מסמכי התכנית								
סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אילן אזוט			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		אילן אזוט		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1:250	1	20/01/2016	אילן אזוט	26/08/2016	מצב מאושר ותרשימי סביבה	לא

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
מגיש התכנית	פרטי	אורי סדק			באר שבע	נשר	25	052-2627853	052-2627853	sdk_ur@gm ail.com
מגיש התכנית	פרטי	שרית סדק			באר שבע	נשר	25	052-2627853	052-2627853	sdk_ur@gm ail.com

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אורי סדק			באר שבע	נשר	25	052-2627853	052-2627853	sdk_ur@gmail.com
פרטי	שרית סדק			באר שבע	נשר	25	052-2627853	052-2627853	sdk_ur@gmail.com

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				באר שבע	התקוה	4	08-6264250	08-6264221	
חוכר	אורי סדק			באר שבע	נשר	25	052-2627853	052-2627853	sdk_ur@gmail.com
חוכר	שרית סדק			באר שבע	נשר	25	052-2627853	052-2627853	sdk_ur@gmail.com

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	עורך ראשי	אילן אזוט		א.א.ג. אזוט בע"מ	באר שבע	(1)		08-6499959	08-6499959	ilan@azut- map.co.il
מודד מוסמך	מודד	גולן אזוט	1331	א.א.ג. אזוט בע"מ	באר שבע	(1)		08-6499959	08-6499959	

(1) כתובת: מרכז הנגב 19 ב"ש.



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי



תכנון זמין  
תדפסה 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**

שינוי קו בנין

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- שינוי וקביעת קו בנין אחורי עפ"י סעיף 62 א' (א) (4):



תכנון זמין  
מונה תדפסה 10



תכנון זמין  
מינה תדפסה 10

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	0.676
------------------	-------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים (יח"ד)	יח"ד	1		1		
מגורים (מ"ר)	מ"ר	200		200		

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גנבר האמור בטבלה 5.

\* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	1001
מגורים א'	279

#### 3.2 טבלת שטחים

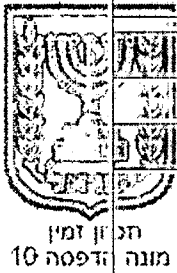
מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'	552	81.66
דרך מאושרת	124	18.34
סה"כ	676	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	124.38	18.40
מגורים א'	551.43	81.60
סה"כ	675.8	100

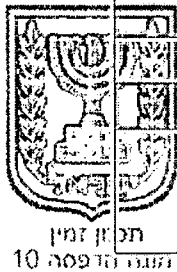
#### 3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

## 4. יעודי קרקע ושימושים

<b>4.1</b>	<b>מגורים א'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	כל השימושים לפי תכנית תקפה 5/במ/198
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	<p>1. כל ההוראות לפי תכנית תקפה 5/במ/198</p> <p>2. קווי הבניין כמסומן בתשריט.</p> <p>3. בקשות להיתרי בניה מתוקף תכנית זו תכלולנה התייחסות להיבטים של בניה ירוקה, כגון: שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, אוורור וכד'), מיחזור פסולת, שימור וחסכון במשאבי מים וקרקע, וכיוצא בזה, על פי ההנחיות התקפות לאותה עת.</p>



<b>4.2</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	כל השימושים לפי תכנית תקפה 5/במ/198
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>דרכים</b>
	כל ההוראות לפי תכנית תקפה 5/במ/198



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעד		
	אחורי	צידי- ימני	צידי- שמאלי	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת				גודל מגרש כללי	
												שרות					עיקרי
(3)	(3)	(3)	(3)	1	2	(2)	1.8	1	(1) 34	310	75	35	200	551.43	279	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

הערה ברמת הטבלה:

א. כל זכויות הבניה למעט קווי בנין הן עפ"י תכנית התקפה מס' 198/במ/5

ב. קווי בנין הם עפ"י תכנית זו.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) 185 מ' לפי 198/במ/5.

(2) כ-8 מ' עם גג שטוח

כ-9 מ' עם גג רעפים.

(3) כמסומן בתשריט.

## 6. הוראות נוספות

6.1	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>															
	<p>1. היתרי בניה ינתנו לאחר אישור תכנית זו.</p> <p>2. 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.</p>															
6.2	<b>חניה</b>															
	<p>החניה תהיה בתחום המגרש על פי תקן החניה של עיריית באר שבע התקף בעת הוצאת היתרי הבניה.</p>															
6.3	<b>חשמל</b>															
	<p>לא יינתן היתר בניה למבנה או לחלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קוי 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.</p> <table border="1" data-bbox="175 859 1417 1092"> <tr> <td>מרחק מציר הקו</td> <td>מרחק מתיל חיצוני</td> <td>סוג קו החשמל</td> </tr> <tr> <td>3.5 מ'</td> <td>3 מ'</td> <td>קו חשמל מתח נמוך</td> </tr> <tr> <td>6 מ'</td> <td>5 מ'</td> <td>קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו</td> </tr> <tr> <td>20 מ'</td> <td></td> <td>קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)</td> </tr> <tr> <td>35 מ'</td> <td></td> <td>קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)</td> </tr> </table> <p>אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל.</p>	מרחק מציר הקו	מרחק מתיל חיצוני	סוג קו החשמל	3.5 מ'	3 מ'	קו חשמל מתח נמוך	6 מ'	5 מ'	קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	20 מ'		קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)	35 מ'		קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)
מרחק מציר הקו	מרחק מתיל חיצוני	סוג קו החשמל														
3.5 מ'	3 מ'	קו חשמל מתח נמוך														
6 מ'	5 מ'	קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו														
20 מ'		קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)														
35 מ'		קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)														
6.4	<b>חלוקה ו/ או רישום</b>															
	<p>חלוקה ורישום יבוצעו עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה.</p>															
6.5	<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>															
	<p>מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור - יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.</p>															
6.6	<b>עתיקות</b>															
	<p>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 הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקוי הבנין, העולה על 10%.</p>															

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התוכנית - 5 שנים מיום אישורה



תכנון זמין  
מונה הרפסה 10

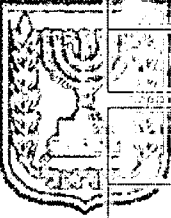
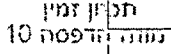

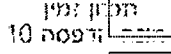


תכנון זמין  
מונה הרפסה 10



תכנון זמין  
מונה הרפסה 10

**8. חתימות**

 תכנון זמין מונה היפסרה 10	<b>שם:</b> אורי סדק שם ומספר תאגיד:	<b>סוג:</b>	<b>תאריך:</b> חתימה:	<b>מגיש התכנית</b>
	[Handwritten signature]			
 תכנון זמין מונה היפסרה 10	<b>שם:</b> שרית סדק שם ומספר תאגיד:	<b>סוג:</b>	<b>תאריך:</b> חתימה:	<b>מגיש התכנית</b>
	[Handwritten signature]			
	<b>שם:</b> אורי סדק שם ומספר תאגיד:	<b>סוג:</b>	<b>תאריך:</b> חתימה:	<b>יזם</b>
	[Handwritten signature]			
	<b>שם:</b> שרית סדק שם ומספר תאגיד:	<b>סוג:</b>	<b>תאריך:</b> חתימה:	<b>יזם</b>
	[Handwritten signature]			
 תכנון זמין מונה היפסרה 10	<b>שם:</b> שם ומספר תאגיד: רשות מקרקעי ישראל 500101761	<b>סוג:</b> בבעלות מדינה	<b>תאריך:</b> חתימה:	<b>בעל עניין בקרקע</b>
	[Handwritten signature]			
 תכנון זמין מונה היפסרה 10	<b>שם:</b> אורי סדק שם ומספר תאגיד:	<b>סוג:</b> חוכר	<b>תאריך:</b> חתימה:	<b>בעל עניין בקרקע</b>
	[Handwritten signature]			
	<b>שם:</b> שרית סדק שם ומספר תאגיד:	<b>סוג:</b> חוכר	<b>תאריך:</b> חתימה:	<b>בעל עניין בקרקע</b>
	[Handwritten signature]			
<b>אתר: אזוט בע"מ</b> <b>מדינת תל אביב</b> <b>תודסה</b> חתימה: טל/פקס: 0-6499959	<b>שם:</b> אילן אזוט שם ומספר תאגיד:	<b>סוג:</b> עורך ראשי	<b>תאריך:</b> חתימה:	<b>עורך התכנית</b>
	[Handwritten signature]			
שם ומספר תאגיד: 512572538				



תכנון זמין  
מונה היפסרה 10