

הוראות התכנית

תכנית מס' 605-0539734

מגורים ברח' חסידה 21, פלח 7 (מגרש 122 בלבד) באר שבע



מחוז	דרום
סוג תכנית	מרחב תכנון מקומי באר שבע
אישורים	תכנית מפורטת



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

התכנית הנדונה מציעה שינוי בקווי בניין, הגדלת זכויות בנייה, שינוי הבינוי הסטנדרטי ושינוי תכנית מרבית עבור מגרש מס' 122 פלח שבע באר שבע



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מגורים ברח' חסידה 21, פלח 7 (מגרש 122 בלבד) באר שבע

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

605-0539734

מספר התכנית

0.477 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 9, 62 א (א) (1) (א) (1)

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה סוג איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי באר שבע

177860 קואורדינאטה X

570825 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום פלח 7 נווה זאב 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		7	

שכונה נווה זאב

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38267	מוסדר	חלק	81	

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 6תכנון זמין
מונה הדפסה 6תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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 משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5/ מק/ 2379 ממשיכות לחול.	שינוי	2379 /5 מק/
17/04/2007		0	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5/ מק/ 2404 ממשיכות לחול.	שינוי	2404 /5 מק/
10/12/2000	827	4942	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5/ במ/ 198 ממשיכות לחול.	שינוי	198 /5 במ/



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				פוקרא ראיד			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		פוקרא ראיד		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 200		31/05/2017	פוקרא ראיד	28/12/2017		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	23/12/2017	פוקרא ראיד	24/12/2017		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
	פרטי	נגוד אמון			באר שבע	חסידה (1)	21		08-6235020	
	פרטי	עזיז אמון			באר שבע	חסידה (2)	21	08-6235020	08-6235020	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: פלח 7.

(2) כתובת: רחוב פלח 7 נווה זאב.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	עזיז אמון			באר שבע	(1)	7		08-6235020	

(1) כתובת: פלח 7 באר שבע.

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
	עורך ראשי	פוקרא ראיד		קווי הנדסה	באר שבע	הפלמ"ח	72	08-6235020		kavehandasa@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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 לתוכנית מס' 5/במ/198 מגרשי מגורים חד משפחתיים "בנה ביתך", עבור בית מס' 21 ברח' חסידה (מגרש 122 בלבד) שכונת פלח 7 ע"י:

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת סה"כ זכויות בנייה, שטח עיקרי מ 200מ"ר ל 250 מ"ר, לפי סעיף 62 א (א1)1(א)1
2. שינוי קווי בניין לפי סעיף 62 א (א) 4.
3. שינוי תכסית מרבית - לפי סעיף 62 א (א) 9.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	122

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א	477	100
סה"כ	477	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	477.32	100
סה"כ	477.32	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים א
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>במגרש מגורים מטיפוס בנה ביתך תותר:</p> <p>1-תוספת בנייה עד 250 מ"ר עיקרי עפ"י נספח בינוי מנחה.</p> <p>2-תוספת ממ"ד בגודל של 12.0 מ"ר עפ"י הוראות הג"א .</p> <p>3-מחסן בגודל 10 מ"ר בתחום קווי הבניין וכחלק בלתי נפרד מהבית.</p> <p>- קווי בניין יהיו לפי המסומן בתשריט.</p> <p>- מיקום התוספת לפי המסומן בנספח הבינוי.</p> <p>בקשות להיתר בנייה מתוקף תכנית זו תכלולנה:</p> <p>- התייחסות להיבטים של בנייה ירוקה, כגון: שימור אנרגיה [באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, אוורור וכו'], מחזור פסולת, שימור וחסכון במשאבי מים וקרקע, וכיוצא מזה, עפ"י ההנחיות התקפות לאותה עת.</p>



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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד				
							סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת								
								אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי	
5		3	(3)	1	2	12.5	1	50	79	377	(2) 87		(1) 40	250	477	122	מגורים	מגורים א'



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי			
5	122	מגורים	מגורים א'

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) שטח שרות כולל מחסן 10.0 מ"ר + שתי מקומות חניה 30.0 מ"ר.
- (2) שטח שרות כולל 12.0 ממ"ד+75 מ"ר מרתף.
- (3) לפי תשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

6. הוראות נוספות

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	לי"ר	

7.2 מימוש התכנית

מידע



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6