

הוראות התכנית

תכנית מס' 605-0786756

מגורים במגרש 77 ברחוב הדרור 103, 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

במגרש קיים בית צמוד-קרקע ברח' הדרור 103, פלח 7, באר שבע.

התכנית מסדירה מצב קיים ע"י:

1. הגדלת זכויות בניה.
2. שינוי קווי בניין.
3. הגדלת תכסית.
4. הריסת מבנים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מגורים במגרש 77 ברחוב הדרור 103, פלח 7, באר שבע



שם התכנית 1.1
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 605-0786756

שטח התכנית 1.2
0.488 דונם

סוג התכנית 1.4
תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (16) (א) (2), 62 א (א) (19), 62 א (א) (4), 62 א (א) (9)

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
 קואורדינאטה X 177907
 קואורדינאטה Y 571028

1.5.2 תיאור מקום

שטח התכנית נמצא פלח 7 ברח' הדרור 103, 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	דרור	103	

שכונה פלח 7

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38267	מוסדר	חלק	34	

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

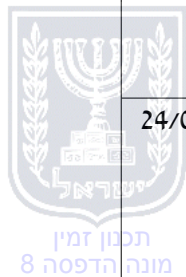
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
2379 /מק/ 5	כפיפות	השינויים המפורטים בתכנית זו בלבד. כל יתר הוראות תכנית 5/מק/2379 ממשיכות לחול.	5683		24/06/2007
2426 /מק/ 5	שינוי	כפיפות ושינוי - השינויים המפורטים בתכנית זו בלבד. כל יתר הוראות תכנית 5/מק/2426 ממשיכות לחול.	5689	3438	05/07/2007
198 /במ/ 5	שינוי	כפיפה ושינוי - השינויים המפורטים בתכנית זו בלבד. כל 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		14: 47 19/04/2020	רחל ברבי	06/08/2019	1	1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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 8

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	אסנת מרגי			באר שבע	דרור	103	052-4769222		Arikmergi2300@gmail.com
	פרטי	אריק מרגי			באר שבע	דרור	103	052-4769222		Arikmergi2300@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	ראמי אבו ריא	1251	חוצה הנגב בע"מ	באר שבע	שד רגר יצחק	28	08-6652088	08-6652099	H_negev@017.net.il

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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

הסדרת מצב קיים למבנה מגורים א' במגרש 77, פלח 7, בבאר שבע.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת ושינוי קווי בניין לפי סעיף 62 א (א) (4), כמסומן בתשריט.
2. הגדלת תכסית לפי סעיף 62 א (א) (9).
3. הגדלת זכויות בניה לפי סעיף 62 א (א) (16) (א) (2).
4. הריסת מבנים לפי סעיף 62 א (א) 19.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים א'	77	
סימון בתשריט להריסה	יעוד	תאי שטח כפופים
	מגורים א'	77

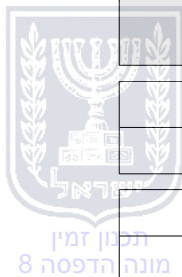
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	488	100
סה"כ	488	100

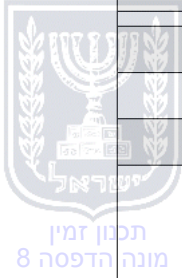
מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	487.5	100
סה"כ	487.5	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים-חד משפחתי
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>מבנה צמוד קרקע עד 2 קומות עם אפשרות למרתף תותר :</p> <p>1. בניית ממ"ד בגודל 12.0 מ"ר-עפ"י הוראות פיקוד העורף.</p> <p>2. תותר בניית שתי סככות לרכב בגודל 15.0 מ"ר כל אחת שטחה המירבי לא יעלה על 30 מר. גובה הסככה לא יעלה על 2.2 מ'. קו בניין צדדי 0.0 .</p> <p>הסככה תהיה מקרוי קל ללא קירות ודלתות. ניקוז הגג יהיה לתוך המגרש או לרחוב.</p> <p>3. בניית מחסן בגודל עד 10.0 מ"ר המהווה חלק בלתי נפרד מהמבנה.</p>
ב	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>א. יותר שילוב גגות שטוחים ומשופעים. גמר הגגות משופעים יהיו מרעפי חרס או רעפי בטון.</p> <p>ב. עיצוב המחסן והחומרים ממנו הוא עשוי ישולב בחזית הבניין.</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)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד			
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי		
						סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	(2)	1	51.64	68.03	332	75	(1) 52	205	488	77	מגורים א'
(3)	(3)	(3)	(3)	2											

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 כחלק בלתי נפרד מהבית, ממ"ד 12.0 מ"ר וחניה 30.0 מ"ר.
- (2) למבנה בן שתי קומות: 8.0 מ' לגג שטוח, 9.0 מ' לגג רעפים, למבנה בן קומה אחת: 4.5 מ' לגג שטוח, 6.5 לגג רעפים.
- (3) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>- היתרי בנייה יינתנו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.</p> <p>- היתר לתוספת בנייה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות ת"י 413.</p> <p>- תנאי למתן היתר יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושא איכות סביבה ובניה ירוקה ואישורים ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו, בהתאם להנחיות ומדניות העירייה התקפות לאותה עת.</p> <p>- היתרי בנייה יינתנו לאחר הריסת המבנים המסומנים להריסה בתחום התכנית.</p>
6.2	היטל השבחה
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
6.3	חניה
	החנייה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בנייה.
6.4	תשתיות
	<p>א. שרותים הנדסיים</p> <p>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.</p> <p>ב. חשמל</p> <p>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 :</p> <p>קו חשמל מתח נמוך :</p> <p>מרחק מתיל קיצוני 3 מ'</p> <p>מרחק מציר הקו 3.5 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו :</p> <p>מרחק מתיל קיצוני 5 מ'</p> <p>מרחק מציר הקו 6 מ'</p> <p>קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע) :</p> <p>מרחק מציר הקו 20 מ'</p> <p>קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע) :</p> <p>מרחק מציר הקו 35 מ'</p> <p>אין לבנות בנינים 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>
6.5	פיקוד העורף
	תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.
6.6	חלוקה ו/ או רישום
	חלוקת המגרשים תעשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.



הפקעות לצרכי ציבור

6.7

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 להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור - יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

ביצוע התכנית

7.

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מיד לאחר אישור התכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8