

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 605-0908517

מגורים ברח' העיט 62, שכ' 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

תכנית זו כוללת מגרש מס' 304 המיועד לאזור מגורים א', ברחוב העיט 62, שכי' נווה זאב, פלח 7, באר שבע. במגרש קיים בית מגורים חד-משפחתי בעל שתי קומות לפי תכנית מס' 5/במ/198. התכנית המוצעת מאפשרת את השינויים הבאים:

- הגדלת זכויות בנייה
- שינוי וקביעת קווי בניין
- קביעת מבנה להריסה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

מגורים ברח' העיט 62, שכ' נווה זאב, פלח 7, באר שבע

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 605-0908517

1.2 שטח התכנית 0.460 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

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



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	באר שבע
קואורדינאטה X	177493
קואורדינאטה Y	570568

### 1.5.2 תיאור מקום

מגורים במגרש 304 ברחוב העיט 62 שכל' פלח 7, 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	עיט	62	

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	156	

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
5/במ/198	לר

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

**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
24/06/2007			5683	שינוי וכפיפות - תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5/ מק/ 2379 ממשיכות לחול.	החלפה	2379 /5 מק/
17/04/2007			0	שינוי וכפיפות - תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5/ מק/ 2404 ממשיכות לחול.	החלפה	2404 /5 מק/
10/12/2000		827	4942	שינוי למתאר מקומי - תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5/ במ/ 198 ממשיכות לחול.	החלפה	198 /5 במ/



**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		20: 51 06/07/2021	רחל ברבי	07/10/2020	1	1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

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 11

**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	הילה עייש			באר שבע	עיט	62	053-6540611		Ba.racheli7@gmail.com
	פרטי	שלומי עייש			באר שבע	עיט	62	053-6540611		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	ה/42093		באר שבע	אבן שפרוט	5	054-6370033	08-6431068	Ba.racheli7@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	אלון בן נתן	839		אילת	הדייג	16	077-3205030	077-3205031	alonmoded@gmail.com

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

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 בבית מגורים ברחוב העיט 62 שכ' נווה זאב פלח 7, באר שבע.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת סה"כ זכויות בנייה לפי סעיף 62א(א)(16)(א')(2).
2. שינוי וקביעת קווי בנין לפי סעיף 62א(א)(4).
3. קביעת מבנים להריסה לפי סעיף 62א(א)(19).



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

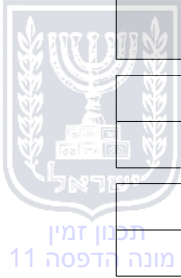
#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים א'	304	
סימון בתשריט להריסה	יעוד	תאי שטח כפופים
	מגורים א'	304

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'	460	100
סה"כ	460	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	459.89	100
סה"כ	459.89	100



**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים א
4.1.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בנייה</b></p> <p>א. הגדלת שטח בניה בקומת קרקע ובקומה א'.</p> <p>1. תותר בניית מרתף בשטח שלא יעלה על 60.0 מ"ר. גובה הפנימי של המרתף לא יעלה על 2.2 מ' ולא יבלוט מ 0.8 מ' מעל פני הקרקע. מיקום המרתף יהיה בתחום קווי הבניין.</p> <p>2. תותר בניית מחסן כחלק בלתי נפרד מהבית ומחומרי גמר המשתלבים עם חומרי הבית העיקרי ובשטח שלא יעלה על 10.0 מ"ר, כולל חיוב לפתיחת דלת יציאה לחצר מהמחסן הבנוי.</p> <p>3. תותר בניית ממ"ד לפי הנחיות פיקוד העורף. מרחב מוגן דירתי ייחשב בבקשה להיתר כשטח שירות של עד 12.0 מ"ר.</p> <p>4. תותר בניית סככה ל-2 מקומות חניה. הסככה תמוקם בקווי בניין קידמי וצידי של 0.0 מ' ותיבנה מקונסטרוקציה וקירוי קל ללא קירות במידות 3*10 מ' ובגובה פנימי שלא יעלה על 2.5 מ', תותר הקמת שער כניסה לחנייה, השער לא יפתח לכיוון המדרכה. שיפוע הגג וניקוזו יהיה לכיוון המגרש.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

## 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
(5)	(5)	(5)	1	2	(4)	1	43.6 (3)	74.5	342	60 (2)		52 (1)	230	459	304	מגורים א'



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	יעוד
קדמי (5)		מגורים א'
	304	

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) ממ"ד 12.0 מ"ר, מחסן-10.0 מ"ר, 2 חניות מקורות-30 מ"ר.

(2) מרתף-60.0 מ"ר לפי תכנית מס' 5/במ/198.

(3) 200 מ"ר - שטח כולל שטחי שירות לפי תכנית מאושרת מס' 5/במ/198.

(4) גג שטוח עד-8.0 מ' לגג רעפים עד-9.0 מ'.

(5) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

## 6. הוראות נוספות

6.1

### תנאים בהליך הרישוי

1. היתרי בנייה יינתנו ע"י הוועדה המקומית ע"י תכנית זו לאחר אישורה.
2. היתר לתוספות הבנייה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.
3. תנאי להיתר בנייה יהיה הריסת המבנים המסומנים בתסריט להריסה.

6.2

### חניה

החנייה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בנייה.

6.3

### תשתיות

- 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 :
- סוג קו חשמל
- 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 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.

6.4

### פיקוד העורף

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

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ל"ר	ל"ר

## 7.2 מימוש התכנית

מיד לאחר אישור התוכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11