

הוראות התכנית

תכנית מס' 605-1251933

מגורים ברח' דיה 32, שכונת נווה זאב- פלח 7, באר שבע

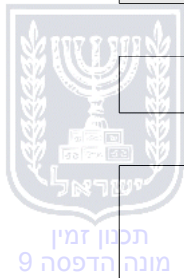
מחוז

דרום

מרחב תכנון מקומי באר שבע

סוג תכנית
תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/6005327600/310>

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו כוללת מגרש מס' 514 המיועד למגורים א' ונמצא ברח' דיה 32, שכונת נווה זאב- פלח 7, באר שבע. במגרש קיים בית מגורים חד - משפחתי לפי תוכנית מס' 5/במ/198. התוכנית המוצעת באה לאפשר הגדלת שטחי בנייה בקומת קרקע ובקומה א. ע"י שינויים בזכויות בנייה ובהנחיות והגבלות בנייה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מגורים ברח' דיה 32, שכונת נווה זאב- פלח 7, באר שבע

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

מספר התכנית 605-1251933

1.2 שטח התכנית 0.494 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) (4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (9), 62 א (ג)

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

177312 קואורדינאטה X

571159 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

ברח' דיה 32, שכונת נווה זאב- 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	דיה	32	

שכונה נווה זאב- פלח 7

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38265	מוסדר	חלק	114	

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 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

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



1.7 מסמכי התכנית

1.7.1 רשימת מסמכים בתכנית

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב					סבטלנה כזנלסון		כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	תשריט מצב מוצע	1: 250	1		סבטלנה כזנלסון		לא

כל מסמכי התכנית שהם מסמכים מחייבים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים. מסמך שהוא מסמך מחייב לעניין מסוים, יראו בו כמסמך רקע לגבי יתר העניינים המפורטים בו.

1.7.2 רשימת מסמכי רקע לתכנית

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
בינוי	רקע		1: 250		15/08/2023	סבטלנה כזנלסון	09: 44 25/06/2024	לא
מצב מאושר	רקע		1: 250		15/08/2023	סבטלנה כזנלסון	09: 44 25/06/2024	לא

מסמכי התכנית שהם מסמכי רקע אינם מחייבים או מנחים והם נועדו לצורך מתן מידע והצגת הרקע לתכנית.

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	יורי פנחסוב			באר שבע	דיה	32	050-2021870		yurip80@gmail.com
	פרטי	ז'נטה פנחסוב			באר שבע	דיה	32	050-2021870		yurip80@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
	עורך ראשי	סבטלנה כצנלסון	7635024		באר שבע	גרינפלד (1)	19	054-4530016		katsenelson.arch@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	לאה (ז'אנה) בובליק	1110	נגב מדידות	באר שבע	עגנון	6	054-5237655		negev-medidot@walla.co.il

(1) כתובת: רח' גרינפלד 19, באר שבע.

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
מגורים א	מגורים

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

יצירת מסגרת תכנונית למבנה מגורים תוך הגדלת זכויות ושינוי בינוי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- הגדלת זכויות בנייה במגרש לפי סעיף 62א(ג) 4.2.13.2 לפי תכנית מתאר כוללנית
- קביעת קווי בניין לפי סעיף 62 א(א)(4).
- שינוי בינוי לפי סעיף 62א(א)(5)
- קביעת תכסית לפי סעיף 62 א(א) (9).



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	514



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	494	100
סה"כ	494	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	494.11	100
סה"כ	494.11	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים א'	
הוראות	4.1.2
<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א</p> <p>לבית קיים חד-משפחתי תותר:</p> <ol style="list-style-type: none"> הגדלת שטחי בניה בקומת קרקע ובקומה א. תותר הקמת מחסן בגודל עד 10.0 מ"ר כחלק בלתי נפרד מהמבנה העיקרי תותר הקמת מרתף בשטח שלא יעלה על 75 מ"ר, הגובה הפנימי של המרתף לא יעלה על 2.2 מ' ולא יבלוט יותר מ-0.8 מ' מעל פני הקרקע. מיקום המרתף יהיה בתחום קוי הבנין. גג המבנה יהיה גג שטוח, גובה הבניה לא יעלה על 2 קומות. גובה המרבי ימדד ממפלס הכניסה הקובעת לבניין עד פני הגג העליון. קולטי השמש ודודי המים יהיו מוסתרים, לשביעות רצון הוועדה המקומית. תותר הקמת מרפסת שמש בקומה א. ניקוז המרפסת יהיה לכיוון המגרש. מותר לנצל גגות הבניין וגגות הפרגולות לטובת מיקום פאנלים סולאריים, כחלק מהבקשה להיתרי בניה תהיה תכנית גג מפורטת על כל מתקניו הכוללת רשימת של חומרי גמר. תותר הקמת סככת חניה לשני מקומות חניה. בגודל עד 30 מ"ר הסככה תמוקם בקו בניין קדמי וצדדי 0.0 מ' ותיבנה מקונסטרוקציה וקירווי קל ללא קירות, גובה פנימי לא יעלה מעל 2.50 מ'. תותר הקמת שער כניסה לחנייה שלא יפתח לכיוון הרחוב. שיפוע הקירווי וניקוזו יהיו לכיוון המגרש. תותר בניית פרגולה/ סככה מחומרים קלים, ללא קירות, בקו בניין אחורי מינימלי 1.00 מ' מגבול המגרש, תותר פרגולת בטון בקווי בנין של המבנה העיקרי בלבד. מיקומן של כל התוספת ראה נספח בינוי. 	



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	
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש מוחלט
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש מוחלט	1	מגורים א'	מגורים א'	
(5)	(5)	(5)	(5)	(4) 2	377	(2) 75		(1) 52	250	494	514			

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) שטח שרות כולל: מחסן עד 10 מ"ר, שתי סככות חניה עד 30 מ"ר, ממייד עד 12 מ"ר.
- (2) שטח שרות כולל: מרתף 75 מ"ר.
- (3) לשטחים עיקריים ושטחי שירות.
- (4) 2 קומות + מרתף.
- (5) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1 הוראות תכנוניות

6.1.1 חניה

החנייה תהיה בתחום המגרש על פי התקן העירוני התקף בעת מתן היתרי בניה.

6.2 תנאים בהליך הרשוי והביצוע

6.2.1 תנאים בהליך הרישוי

1. חשמל- לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. אין לחפור מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת חשמל.
2. תשתיות- יחול איסור בניה מעל לקווי תשתית וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י הבונה ועל חשבונו, בתיאום עם הרשויות המוסמכות.
3. בהיתר בניה יסמנו מבנים להריסה המסומנת להריסה בתשריט.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

תכנית זו תבוצע תוך 7 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9