

הוראות התכנית

תכנית מס' 605-1322791

מגורים ברחי מבצע קדם 30, במגרש מס' 65G, בשכונה ו', באר שבע

מחוז

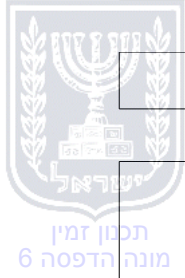
דרום

מרחב תכנון מקומי באר שבע

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/6005373250/310>

דברי הסבר לתכנית

תוכנית זו כוללת מגרש 65G המיועד לאיזור מגורים אי לבניית קוטג'ים טוריים ונמצא ברחוב מבצע קדם 30, שכונה ו', באר שבע.
המסומן בסימן הנחיות מיוחדות.
במגרש קיימים 4 בתי מגורים חד-משפחתיים בעלי 2 קומות עם קירות משותפים (מספרי הבתים : 28 . 30 . 32 . 34).
התוכנית המוצעת באה לאפשר קביעת קווי בניין.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מגורים ברחי מבצע קדם 30, במגרש מס' 65G, בשכונה ו', באר שבע

שם התכנית 1.1
שם התכנית ומספר התכנית

605-1322791

מספר התכנית

0.616 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית 1.4
סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (4), 62א (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	179339
קואורדינאטה Y	574947

1.5.2 תיאור מקום

רחי מבצע קדם 30, במגרש מס' 65G, בשכונה ו', 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

שכונה בשכונה ו'

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38108	מוסדר	חלק	47	

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	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
17/02/1983		1045	2893	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5 /03 /119 28 ממשיכות לחול.	החלפה	<u>28 /119 /03 /5</u>
26/01/2011		2244	6193	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5 /02 /102 155. הוראות תכנית 5 /02 155 /102 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>155 /102 /02 /5</u>



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
מצב מאושר	רקע		1: 250		31/03/2024	סבטלנה כזנלסון	19: 44 08/12/2024	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	דוא"ל
	פרטי	גנדי ראיציצין			באר שבע	רחבת מבצע קדם	30	052-6053916	gena7787@gmail.com
	פרטי	מרינה ראיציצין			באר שבע	רחבת מבצע קדם	30	052-6053916	gena7787@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	דוא"ל
אדרכלית	עורך ראשי	סבטלנה כצנלסון	7635024		באר שבע	גרינפלד	19	054-4530016	katsenelson.arch@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	ז'אנה בובליק	1110	נגב מדידות	באר שבע	עגנון	36	054-5237655	negev_medidot@walla.co.il

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	מגורים א'

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

שינויים בהוראות בינוי במגרש מס' 65G

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- קביעת קווי בניין לפי סעיף 62 א(א)(4).
- 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'	65G	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה 2	מגורים א'	65G

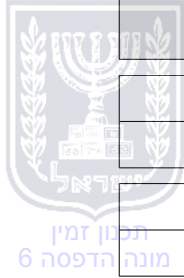
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	616	100
סה"כ	616	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	621.3	100
סה"כ	621.3	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי</p> <p>במגרש מס' 65 G קיימים 4 קוטג'ים חד משפחתיים בעלי 2 קומות עם קירות משותפים (מספרי תכנון זמין מונה הדפסה 6</p> <p>הביתים : 28 , 30 , 32 , 34)</p> <p>תותר :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. בניית תוספת בקומת קרקע וקומה א' בחזית האחורית. 2. תותר מצללה (פרגולה) בנויה חומרים קלים, בחזית הקידמית, עד קו בניין 0.00. 3. תותר בניית מחסן נפרד מהבית בגודל עד 8.0 מ"ר בקו בניין צדדי ואחורי 0.00 מ'. גובה המחסן לא יעלה על 2.20 מ' פנימי ו 2.50 מ' חיצוני. ניקוז הגג יהיה לכיוון המגרש. המחסן יהיה עשוי מחומרים קלים או מחסן בנוי מחומרי גמר של המבנה העיקרי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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				
					סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת									
						קדמי	אחורי	צידי- ימני	צידי- שמאלי	מעל הכניסה הקובעת	עיקרי	שרות	גודל מגרש מוחלט		
(2)	(2)	(2)	(2)	2	6	4	64	689	68 (1)	621	621	4	65G	מגורים א'	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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) שטחי שרות יכללו : 36 מ"ר עבור מרחבים מוגנים קיימים, 32 מ"ר עבור מחסנים.

(2) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים בהליך הרשוי והביצוע

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

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מיידי

