



**דברי הסבר לתוכנית**

תכנית זו מטפלת במגרש מגורים מס' 184A, הנמצא ברחוב אבידוב צבי 14, נחל עשן, באר-שבע. במגרש ממוקם מבנה מגורים בן שני קומות לפי התוכנית התקפה. בעלי הנכס הגדילו את קומת קרקע ע"י תוספת בנייה בחזית אחורית וצדדית, ובנוסף הגדילו שטח קומה א' ע"י תוספת בנייה בתוך חלל גג רעפים.

התכנית המוצעת מאפשרת:

- הגדלת זכויות בניה.

**דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.**

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

מגורים במגרש מס' 184A ברח' אבידוב צבי 14,  
שכי נחל עשן, באר-שבע

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית  
ומספר התוכנית

יפורסם  
ברשומות

28/209/03/5

מספר התוכנית

0.304 ד'

1.2 שטח התוכנית

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1

מספר מהדורה בשלב

09.04.2014

תאריך עדכון המהדורה

תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם  
ברשומות

כן

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת  
מוסד התכנון המוסמך  
להפקיד את התוכנית

ועדה מחוזית

לא רלוונטי

לפי סעיף בחוק

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או  
הרשאות.

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה

סוג איחוד  
וחלוקה

לא

האם כוללת הוראות  
לענין תכנון תלת מימדי

**1.5 מקום התוכנית**

**1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי באר-שבע

קואורדינטה X 178,185  
קואורדינטה Y 575,475

**1.5.2 תיאור מקום** שטח התכנית הממוקם ברח' אבידוב צבי 14, במגרש מס' 184A, באר-שבע.

**1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית** רשות מקומית באר-שבע

התייחסות לתחום חלק מתחום הרשות הרשות

נפה באר-שבע

יישוב באר-שבע

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית**

שכונה נחל עשן

רחוב אבידוב צבי

מספר בית 14

יפורסם ברשומות

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38163	מוסדר	חלק מהגוש	22	59

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש ישן	מספר גוש
לי"ר	לי"ר

**1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
לי"ר	לי"ר

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

לי"ר
------

**1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
21/08/1994	4241	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 2/72/5 במ/5 לחול.	שינוי כפיפות	2/72/5 במ/5

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ו.מחוזית	אדרי ויקטור רבינוביץ	09.04.2014	לי"ר	13	לי"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	ו.מחוזית	אדרי ויקטור רבינוביץ	09.04.2014	1	לי"ר	1:250	מחייב	תשריט התוכנית
	ו.מחוזית	אדרי ויקטור רבינוביץ	09.04.2014	1	לי"ר	1:250	מנחה המחייב לגבי מיקום התוספות	נספח בינוי

כל מסמכי התוכנית 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

1.8.1 מגיש התוכנית											
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (י)
לי"ר	מילר לאוניד	306513979	לי"ר	לי"ר	לי"ר	אבידוב צבי 14, באר שבע		052-4250307			

1.8.2 בעלי עניין בקרקע										
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	
בעלים	לי"ר	לי"ר	מנהל מקרקעי ישראל	לי"ר	רח' התקווה 4 קריית הממשלה ת.ד. 233, ב"ש.	08-6264333	לי"ר	08-6264250		
חוכר	לי"ר	מילר לאוניד	לי"ר	לי"ר	אבידוב צבי 14, באר שבע		052-4250307			

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו										
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	אדריכל	11035367	26019	לי"ר	לי"ר	עבדת 12, באר-שבע	08-6433048	052-2765195	1538 6433048	Victorr.arc@gmail.com
מודד	מודד	611642979	1110	לי"ר	לי"ר	רח' שיי עגנון 2/16, ב"ש	08-6441170	054-5237655	08-6441170	Medidot_negev@w alla.com

**1.9 הגדרות בתוכנית**

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

מונח	הגדרת מונח
מגורים א'	עד 100% (כולל) שטחי בניה

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התוכנית**

הגדלת זכויות בניה למבנה מגורים בתא שטח מס' 184A רח' אבידוב צבי, נחל עשן, באר שבע.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- א. שינוי בינוי סטנדרטי.
- ב. הגדלת זכויות בניה למטרה עיקרית.
- ג. הגדלת תכסית.
- ד. קביעת הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי.
- ה. קביעת תנאים למתן היתר בנייה.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם 0.304

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	167		37	130	מ"ר	מגורים
	1		-	1	מס' יחיד	



**3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית**

**3.1 טבלת שטחים**

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
			לי"ר	184A	מגורים א'
			לי"ר	200	דרך משולבת

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

**3.2 \*טבלת שטחים**

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
83	253	מגורים א'		83	253	*מגורים א'
17	51	דרך משולבת		17	51	דרך משולבת
100	304	סה"כ		100	304	סה"כ

\* ייעודי קרקע שאינם לפי מבא"ת.

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>שם ייעוד: מגורים א'</b>	
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>	
<b>א.</b>	מגורים, תא שטח מס' 184A	
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>	
<b>א.</b>	<b>בינוי</b>	במגרש תא שטח 184A : - תותר תוספת בניה: בקומת קרקע- בחזית צדדית ואחורית. ובקומה א'- בחזית צדדית, אחורית ומתחת לגג רעפים. תוספת הבנייה הינה למטרה עיקרית. מיקום התוספת מפורט גרפי, ראה נספח בינוי. - מיקום הפתחים של הדלתות וחלונות בהתאם לתכנון פונקציונאלי ולשביעות רצון מהנדס העיר.
<b>ב.</b>	<b>גג</b>	הגג יהיה גג רעפים וניקוזו יהיה לכיוון תא השטח. גובה מקסימלי לגג רעפים - 8.50 מ'. הגובה ימדד ממפלס הכניסה לבית.
<b>ג.</b>	<b>מחסן</b>	- ניקוז : המחסן ינוקז לתחום תא השטח ע"י מזחלה. ראה נספח בינוי
<b>ד.</b>	<b>סככות</b>	- תותר בניית סככת הצללה בחזית הצדדית מעל הדלת. - שטח ההיטל של הסככה יחשב כשטח עיקרי. - מיקום הסככה ראה נספח בינוי
<b>ה.</b>	<b>עיצוב אדריכלי</b>	חומרי הבניה וחומרי הגמר יהיו בהתאם להנחיות תוכנית 2/72/במ/5

<b>4.2</b>	<b>שם ייעוד: דרך משולבת</b>	
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>	
<b>א.</b>	דרך ציבורית משולבת תא שטח מס' 200	
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>	
<b>א.</b>		רוחב ותוואי דרכים לפי המסומן בתשריט - תכלית מותרת : שילוב בחפיפה של תנועת כלי רכב, הולכי רגל, סידור חניות, ביצוע עבודות תשתית, תאורה, גינון, ריהוט רחוב.

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (% משטח תא השטח)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר				שטח תא שטח (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
	שמאלי	צידי- ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת					
											שטחי בניה	סה"כ	עיקרי	י"שרות				
				--	2	8.50	52%	3.9	1	75%	188	--	--	21	167	253	184A	מגורים א'

\* שטח למטרת שירות כולל: - חניה מקורה - 15 מ"ר  
- מחסן - 6 מ"ר

**6. הוראות נוספות****6.1 תשתית חשמל****הוראות בינוי ופיתוח**

לא יינתן 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 קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.

מהתיל הקיצוני	מציר הקו	קו חשמל מתח נמוך
3.5 מ'	3.00 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 22 ק"ו:
6.00 מ'	5.00 מ'	קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו: (קיים או מוצע)
20.00 מ'	-	קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)
35.00 מ'	-	

אין לבנות בניינים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל - מחוז דרום.

**6.2 חניה**

החניה תהיה בתחומי המגרש ובהתאם לתקן חניה של עיריית ב"ש התקף בעת אישור תכנית זו.

**6.3 תנאים למתן היתר בניה**

- א. היתר בניה יוצאו ע"י הועדה המקומית על פי תכנית זו.
- ב. היתר לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.

**6.4 חלוקה ורישום**

חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.

**6.5 הפקעות לצרכי ציבור**

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965, יופקעו ע"י הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור - יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

**7. ביצוע התוכנית**

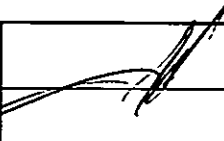
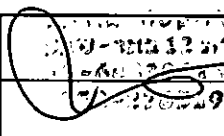
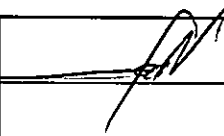
**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ל"ר	ל"ר	ל"ר

**7.2 מימוש התוכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 3 שנים לאחר אישור התוכנית.

**8. חתימות**

מגיש התוכנית	שם: מילר לאוניד	חתימה:	תאריך: 30/04/2014
	תאגיד/שם רשות מקומית: ל"ר		מספר תאגיד: ל"ר
עורך התוכנית	שם: אדר' ויקטור רבינוביץ'	חתימה:	תאריך: 5.5.14
	תאגיד: ל"ר		מספר תאגיד: ל"ר
בעל עניין בקרקע	שם: מיילר לאוניד	חתימה:	תאריך: 30/04/2014
	תאגיד: ל"ר		מספר תאגיד: ל"ר
בעל עניין בקרקע	שם: ל"ר	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל		מספר תאגיד: ל"ר