



## דברי הסבר לתכנית

התכנית מאפשרת לבית המסומן כ"הנחיות מיוחדות" במגרש מגורים מס' 405 בעל 4 יח"ד בקוטגים דו-משפחתיים את השינויים הבאים:  
הגדלת זכויות בנייה למטרה עיקרית לסגירת מרפסת.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

מגורים ברח' שלמה עדני 42, שכ' נאות לון, באר-שבע



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

605-0250928

1.475 דונם

תכנית מפורטת

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

שם התכנית

1.2 שטח התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת  
לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית  
מקומית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 19, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 9, 62 א (א) (1) (א) (1)

היתרים או הרשאות  
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה  
ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי  
לא



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

**1.5 מקום התכנית**

**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי  
 באר שבע  
 קואורדינאטה X 177430  
 קואורדינאטה Y 573615

**1.5.2 תיאור מקום**

**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	הרב עדני	42	

שכונה נאות לון

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**



מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38326	מוסדר	חלק	55-58	79

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 5

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
155 / 102 / 02 / 5	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 02 / 5 / 155. הוראות תכנית 02 / 5 / 155 תחולנה על תכנית זו.	6193	2244	26/01/2011
82 / 5 במ / 82	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5 / 82 במ / 82 ממשיכות לחול.	3948	965	28/11/1991



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



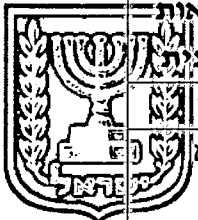
תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

**1.7 מסמכי התכנית**

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				ורה ברוכיס			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		ורה ברוכיס		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 100	1	05/07/2016	ורה ברוכיס	05/07/2016		לא
מצב מאושר	מנחה	1: 250	1	01/08/2016	ורה ברוכיס	01/08/2016		לא



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

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 5

**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	לילי טלדן			באר שבע	הרב עדני	42	050-6587744	08-6490943	

**1.8.2 יזם**

תכנון זמין  
מזנה הדפסה 5

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים			מ.מ.י	באר שבע	התקוה	4	08-6264333	08-6232550	
חוכר	לילי טלדן			באר שבע	הרב עדני	42	050-6587744	08-6490943	

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	ורה ברוכיס		א.ד. כהן	באר שבע	שז"ר זלמן	31	08-6490730		verab@adcoh en.co.il

תכנון זמין  
מזנה הדפסה 5

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
הדפסה 5

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

התכנית מאפשרת לבית המסומן כ"הנחיות מיוחדות" במגרש מגורים מס' 405 בעל 4 יח"ד בקוטגים דו-משפחתיים את השינויים הבאים:  
הגדלת זכויות בנייה למטרה עיקרית לסגירת מרפסת.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

1. הגדלת סה"כ זכויות בנייה מ- 989.4 מ"ר ל- 1047.4 מ"ר (מתחת ומעל הקרקע) לפי סעיף 62א (א)(1)(א) - שטח עיקרי: מ- 50% (632 מ"ר) ל- 51% (642 מ"ר).
- שטחי שירות: 405.4 מ"ר (מעל הכניסה הקובעת- 140 מ"ר, מתחת לכניסה הקובעת- 265.4 מ"ר) עבור כל תת-מגרש: ממ"ד-12 מ"ר, מחסן- 8 מ"ר, סככת רכב- 15 מ"ר ומרתף- 66.35 מ"ר.
2. קביעת תכנית מרבית של- 41% לפי סעיף 62א (א)(9).
3. קביעת קווי בניין לשטחי שרות לפי סעיף 62א (א)(4).
4. קביעת מבנים להריסה לפי סעיף 62א (א)(19).



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	1.475
------------------	-------



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	4			4	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	642		+10	632	מ"ר	מגורים (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר  
 האמור בטבלה 5.

\* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך משולבת	601	הנחיות מיוחדות	מגורים א'	405
מגורים א'	405	להריסה	מגורים א'	405



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך משולבת	211	14.31
מגורים א'	1,264	85.70
סה"כ	1,475	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך משולבת	211.81	14.36
מגורים א'	1,263.63	85.64
סה"כ	1,475.44	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

#### 3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

סוג ישות	שטח במ"ר
הנחיות מיוחדות	313.86

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בניוי</b></p> <p>בתא שטח מס' 405 תותר:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>הוספת בנייה בחזית קידמית של הבית ? סגירת מרפסת בקומה א'.</li> <li>הקמת מחסן נפרד מהבית בשטח מרבי של 8. מ"ר. גובה פנימי של המחסן לא יעלה על 2.20 מ', קווי בניין עבור מחסן יהיו 1.10 מ' לכיוון השצ"פ ו-0.0 מ' לכיוון השכן. לא יותרו פתחים לכיוון השכנים ושיפוע הגג וניקוז יהיו לכיוון המגרש.</li> </ol>
ב	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>חומר גמר של התוספות יהיה בהתאם לבית הקיים.</li> <li>גג יהיה גג בטון או רעפים או שילוב בניהם וניקוז יהיה לכיוון המגרש.</li> </ol>
ג	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>שאר הנחיות בהתאם לתכנית 82/במ/5</p>
4.2	<b>דרך משולבת</b>
4.2.1	שימושים
	ע"פ תכנית מס' 82/במ/5
4.2.2	הוראות



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע**



מזכיר תכנון  
מונה הדפסה 5

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)	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				
								מתחת לכניסה הקובעת שרות	עיקרי	שרות	גודל מגרש כללי	
(4)	(4)	(4)	(4)	2	4	41	265.4 (3)	140 (2)	642 (1)	1264	מגורים א'	מגורים

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

**הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:**

- (1) עבור בית מסי 42 - 168 מ"ר, שאר היחיד ללא שינוי..
- (2) עבור בית מסי 42 - 35 מ"ר, מחסן-8 מ"ר, ממ"ד- 12 וסככת רכב- 15 מ"ר. שאר היחיד ללא שינוי..
- (3) עבור בית מסי 42- 66.35 מ"ר מרתף. שאר היחיד ללא שינוי..
- (4) קווי בניין - לפי המסומן בתשריט.



תכנון תכנון  
מונה הדפסה 5

**6. הוראות נוספות**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

<b>6.1</b>	<b>חניה</b>
	החניה תהיה בתחום המגרש ולפי תקן החניה של תכנית מתאר באר-שבע התקף בעת מתן היתר הבניה.
<b>6.2</b>	<b>פיקוד העורף</b>
	תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.
<b>6.3</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	<p>1. היתרי בנייה יינתנו ע"י הוועדה המקומית על פי תכנית זו ועל פי תכנית מס' 5/במ/82.</p> <p>2. תנאי למתן היתרי בנייה יהיה הריסת בפועל כל המסומן להריסה בתשריט.</p>
<b>6.4</b>	<b>תשתיות</b>
	<p>א. שרותים הנדסיים</p> <p>ביוב ניקוז ואספקת מים יתוכננו ויבצעו בהתאם לדרישות מהנדס העיר באר-שבע. יחול איסור בניה מעל לקוי תשתית, וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י הבונה ועל חשבונו, בתאום עם הרשויות המוסמכות.</p> <p>א. 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</p> <p>בין ציר החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:</p> <p>סוג קו חשמל מרחק מתיל קיצוני מרחק מציר הקו</p> <p>קו חשמל מתח נמוך 3 מ' 3.5 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו 5 מ' 6 מ'</p> <p>קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע) 20 מ'</p> <p>קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע) 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>
<b>6.5</b>	<b>היטל השבחה</b>
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
<b>6.6</b>	<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>
	מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965, יופקעו על ידי הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור יפעלו הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5




תכנון זמין  
מונה הדפסה 5




תכנון זמין  
מונה הדפסה 5


**8. חתימות**

	<b>שם:</b> לילי טלדן	<b>סוג:</b>	<b>תאריך:</b>
	<b>שם ומספר תאגיד:</b>		<b>חתימה:</b>


מגיש  
התכנית

	<b>שם:</b>	<b>סוג:</b> בעלים	<b>תאריך:</b>
	<b>שם ומספר תאגיד:</b> מ.מ.י 500101761		<b>חתימה:</b>

בעל עניין  
בקרע

	<b>שם:</b> לילי טלדן	<b>סוג:</b> חוכר	<b>תאריך:</b>
	<b>שם ומספר תאגיד:</b>		<b>חתימה:</b>

בעל עניין  
בקרע

	<b>שם:</b> ורה ברוכיס	<b>סוג:</b> עורך ראשי	<b>תאריך:</b>
	<b>שם ומספר תאגיד:</b> א.ד.כהן		<b>חתימה:</b>

עורך  
התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5