

609552

תכנית מס': 605-0166066 - שם התכנית: מגורים במגרש 249B רח' עכו 3 נאות לון באר שבע

עיריית באר-שבע  
אגף הנדסה מח' תכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

20-01-2017

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 605-0166066

מגורים במגרש 249B רח' עכו 3 נאות לון באר שבע



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

מחוז דרום

מרחב תכנון מקומי באר שבע

סוג תכנית תכנית מפורטת

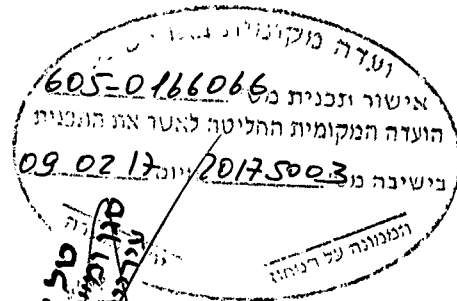
אישורים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



## דברי הסבר לתכנית

תכנית זו עוסקת בבית מגורים במגרש 249B חד משפחתי עם קיר משותף באזור מגורים אי [בנה ביתך] ברחוב עכו-3- נאות לון בבאר שבע.  
- מגישי התכנית מבקשים :  
- הגדלה בזכויות הבניה .  
-הסדרת קווי בנייה צדדי ואחורי עפ"י מצב קיים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

# 1. זיהוי וסיווג התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

מגורים במגרש 249B רח' עכו 3 נאות לון באר שבע

שם התכנית	1.1
ומספר התכנית	

מספר התכנית 605-0166066

שטח התכנית	1.2
------------	-----

0.474 דונם

סיווג התכנית	1.4
--------------	-----

סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

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 13

**1.5 מקום התכנית**

**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי באר שבע

קואורדינטה X 177850

קואורדינטה Y 573360

מגרש 249B רח' עכו 3 נאות לון

**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	עכו	3	

שכונה נאות לון

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38324	מוסדר	חלק		62, 83

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

לא רלוונטי

**1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קדמות שלא נרשמו כחלקות**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
47/115/03/5	249

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
47 / 115 / 03 / 5	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 47/115/03/7 ממשיכות לחול.	3861	1998	28/03/1991



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

**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	-	-	-	ראיד פוקרא	-	-	כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1	-	ראיד פוקרא	-	תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1:100	-	17/03/2016	ראיד פוקרא	17/03/2016	-	לא
מצב מאושר	רקע	1:250	-	08/03/2016	ראיד פוקרא	08/03/2016	-	לא



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

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 13

**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	חיים דהן	-		באר שבע	עכו (1)	31 א	08-6414793	08-6414793	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רח' עכו 3.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעל זיכיון	בעל זיכיון, חיים דהן			באר שבע	עכו	249 א	08-6414793	08-6235020	
בעל זיכיון	בעל זיכיון, סוזן דהן			באר שבע	עכו	249 א	08-6235020	08-6235020	

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**



סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר	חיים דהן		באר שבע	באר שבע	עכו	249 א	08-6414793	08-6414793	
חוכר	סוזן דהן			באר שבע	עכו	249 א	08-6235020	08-6235020	

תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

תכנית מס': 605-0166066 - שם התכנית: מגורים במגרש 249B רח' עכו 3 נאות לון באר שבע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	ראיד פוקרא	89036	באר שבע	באר שבע	יאיר	31	08-6235020	08-6235020	rfuqara@gma il.com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

## 2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התכנית

-הגדלת זכויות בנייה והסדרת קווי בניין בתא שטח מס' 249B ברח' עכו 3.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1- הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה מעל המפלס לכניסה הקובעת מ 188.2 ל 292.0 לפי סעיף 62א(א1)1(א)1(א) כמפורט להלן:

- שטח עיקרי מ- 155.2 מ"ר ל 257 מ"ר .

- שטחי שרות מעל לכניסה הקובעת מ 23.0 מ"ר ל 35.0 מ"ר עבור חנייה מקורה [15.0 מ"ר], מחסן [8.0] וממ"ד [12.0 מ"ר].

2- שינוי וקביעת קווי בניין לפי סעיף 62א(א)4.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

0.474

שטח התכנית בדונם



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר *	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	257		+101.8	155.2	מ"ר	מגורים (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גורב  
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
דרך מאושרת	100
מגורים א'	249B



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

סימון בתשריט להריסה	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך מאושרת		100

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	86.4	18.06
מגורים א'	392	81.94
סה"כ	478.4	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	86.4	18.23
מגורים א'	387.68	81.77
סה"כ	474.09	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

### 3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

**4. יעודי קרקע ושימושים**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

<b>4.1</b>	<b>מגורים א'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	מגורים
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	<p>1. בתא שטח 249B תותרנה בניה עפ"י הפירוט כדלקמן:</p> <p>(א) תותר תוספת בנייה לבית הקיים בגודל של 101.8 מ"ר.</p> <p>(ב). שטחי שרות יכללו ממ"ד בגודל של 12.0 מ"ר, מחסן חיצוני בשטח של 8.0 מ"ר ותניה מקורה בשטח של 15.0 מ"ר.</p> <p>2. לא יותרו פתחים בתוספת הבניה בצד המשותף עם השכן מצד דרומי.</p> <p>3. תותר קירוי פטיו בקומה עליונה ובניית מדרגות לקומה א' בתחום הפטיו בתנאי הבטחת אוור ואורור.</p> <p>4. הגימור החיצוני של התוספת יהיה זהה בחומר, צבע ומרקם לגימור הקיים.</p> <p>5. חניה תהיה בתחום המגרש, תותר בניית סככת רכב מחומר קל ללא קירות. שער הכניסה לחנייה לא ייפתח לכיוון המדרכה.</p> <p>6. תותר בניית גג שטוח או גג רעפים בתנאי ששיפוע הגגות לא יופנה לכיוון הגבול המשותף.</p> <p>7. מתקנים הנדסיים על הגג יוסתרו [בין שהגג יהיה שטוח או משופע]</p>
<b>ב</b>	<b>קווי בנין</b>
	קווי בנין יהיו עפ"י המסומן בתשריט.
<b>4.2</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	דרך ציבורית, תשתיות, ריהוט דרך
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>דרכים</b>
	תוואי הדרך ורוחבה- עפ"י המסומן בתשריט.

**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)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
<div style="display: flex; align-items: center;">  <div style="margin-left: 5px;">                     קדם תכנון זמין מונה הדפסה 13                 </div> </div>					סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	388	249B	מגורים א'	
(4)	(4)	(4)	(4)	2	8 (3)	1	55	292	(2)	35 (1)	257		

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) שטח שרות מעל לכניסה הקובעת כולל : ממ"ד (12 מ"ר), מחסן (8 מ"ר), חניה מקורה [15 מ"ר].
- (2) שטח מרתף יהיה עד 60% משטח קומת קרקע בהתאם להוראות התכנית התקפה..
- (3) גובה מבנה עם גג שטוח. גובה מבנה עם לגג רעפים - 10מ. אופן מדידת הגובה - לפי התכנית התקפה..
- (4) לפי תשריט.



תכנון זמין מונה הדפסה 13

## 6. הוראות נוספות



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

### 6.1 תנאים למתן היתרי בניה

1. היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.
2. היתר לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראל ת"י 413.
3. תנאי הוצאת היתר בנייה תהיה הריסת קטע הגדר המסומן להריסה והקמת חנייה בתחום התכנית..
4. היתרי הבנייה יינתנו גם עפ"י תכנית 47/115/03/5.

### 6.2 חניה

החניה תתוכנן בתחום המגרש ע"פ תקן החניה הארצי התקף בעת מתן להיתרי בניה.

### 6.3 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.

### 6.4 פיקוד העורף

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

### 6.5 תשתיות

- א. שירותים הנדסיים  
 ביוב, ניקוז, אספקת מים, תקשורת וכד' יתוכננו ויבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס העיר באר-תכנון זמין מונה הדפסה 13  
 שבע. יחול איסור בניה מעל לקווי תשתית, וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י הבונה ועל חשבונו, בתאום עם הרשויות המוסמכות.
- ב. חשמל  
 לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים מטה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה :  
 1. קו חשמל מתח נמוך - מרחק מתיל קיצוני 3 מ', מרחק מציר הקו 3.5 מ'.  
 2. קו חשמל מתח גבוה (22 ק"ו) - מרחק מתיל קיצוני 5 מ', מרחק מציר הקו 6.  
 3. קו חשמל מתח עליון (161 ק"ו) (קיים או מוצע) - מרחק מציר הקו 20 מ'.  
 4. 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.

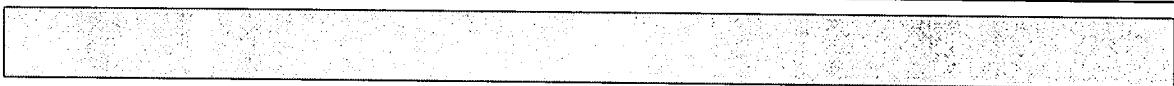


תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

### 7.2 מימוש התכנית



לייר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

**8. חתימות**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

<b>מגיש התכנית</b>	<b>שם:</b> חיים דהן	<b>סוג:</b>	<b>תאריך:</b>
	<b>שם ומספר תאגיד:</b> -		<b>חתימה:</b>
<b>יזם</b>	<b>שם:</b> חיים דהן	<b>סוג:</b> בעל זיכיון	<b>תאריך:</b>
	<b>שם ומספר תאגיד:</b>		<b>חתימה:</b>
<b>יזם</b>	<b>שם:</b> סוזן דהן	<b>סוג:</b> בעל זיכיון	<b>תאריך:</b>
	<b>שם ומספר תאגיד:</b>		<b>חתימה:</b>
<b>בעל עניין בקרקע</b>	<b>שם:</b> חיים דהן	<b>סוג:</b> חוכר	<b>תאריך:</b>
	<b>שם ומספר תאגיד:</b> באר שבע 4		<b>חתימה:</b>
<b>בעל עניין בקרקע</b>	<b>שם:</b> סוזן דהן	<b>סוג:</b> חוכר	<b>תאריך:</b>
	<b>שם ומספר תאגיד:</b>		<b>חתימה:</b>
<b>עורך התכנית</b>	<b>שם:</b> ראיד פוקרא	<b>סוג:</b> עורך ראשי	<b>תאריך:</b>
	<b>שם ומספר תאגיד:</b> באר שבע		<b>חתימה:</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13