

609585

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 605-0364174

מגורים ברח' אבן שושן אברהם 50, שכ' נאות לון, באר שבע

מחוז דרום  
מרחב תכנון מקומי באר שבע  
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

עיריית באר - שבע  
אגף ההנדסה מח' תכנון  
2017  
נתקבל

עיריית באר - שבע  
אגף ההנדסה מח' תכנון  
2017-04-20  
נתקבל

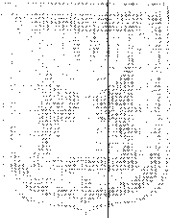
ועדה מקומית להתיישבות  
אישור תכנית 605-0364174  
הועדה המקומית החליטה לאשר את התנאים  
בשיעור מס' 20175089  
10.05.17  
הסמכות על התחום

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

תכנית זו כוללת את מגרש מס' 1301 המיועד לאזור מגורים א' (בנה ביתך) ונמצא ברח' אבן שושן אברהם 50, שכי נאות לון, באר שבע. התכנית המוצעת מאפשרת הגדלת זכויות בניה, שינוי קווי בניין והגדלת תכסית בסמכות ועדה מקומית.



מזכיר המועצה  
מזכה תדפיסה 19



מזכיר המועצה  
מזכה תדפיסה 19



מזכיר המועצה  
מזכה תדפיסה 19

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

מגורים ברח' אבן שושן אברהם 50, שכל נאות לון, באר שבע

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

מספר התכנית 605-0364174

1.2 שטח התכנית 0.968 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) 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



**1.5 מקום התכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי באר שבע

קואורדינאטה X 176999

קואורדינאטה Y 572720

1.5.2 תיאור מקום המגרש נמצא ברח' אבן שושן אברהם, שכל נאות לון, 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 שהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
באר שבע	אבן-שושן אברהם	50	

שכונה נאות לון

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38359	מוסדר	חלק		59
38397	מוסדר	חלק	25	51

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

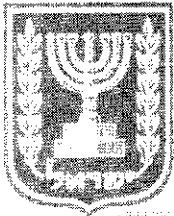
לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו בחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



משרד תכנון ומתן רישום



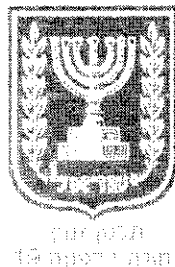
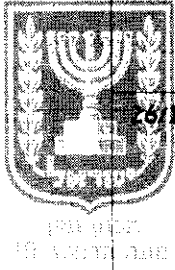
משרד תכנון ומתן רישום



משרד תכנון ומתן רישום

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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
81 / 102 / 02 / 5	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5 / 02 / 102 / 81 ממשיכות לחול.	4471	1082	26/12/1996
2024 / מק / 5	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5 / מק / 2024 ממשיכות לחול.	4903		20/07/2000



**1.7 מסמכי התכנית**

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל
הוראות התכנית	מחייב				נטליה ליפובצקי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		נטליה ליפובצקי		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1:250		15/11/2015	נטליה ליפובצקי	02/04/2017		לא



מנהל התכנון  
מזרח הרצליה 19

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



מנהל התכנון  
מזרח הרצליה 19

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע**

**1.8.1 מגיש התכנית**



תקנות זמניות  
מס' 19

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	חיים טלמור			באר שבע	אבן-שושן אברהם	50	054-2529201		

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**



תקנות זמניות  
מס' 19

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים			רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה	4	08-6264333	08-6264250	
חוכר	חיים טלמור			באר שבע	אבן-שושן אברהם	50	054-2529201		

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	נטליה ליפובצקי	104717		באר שבע	שד רגר יצחק	28	08-9573394	08-9573397	n_liparch@01 2.net.il
מודד מוסמך	מודד	גי'אנה בובליק	1110	נגב מדידות	באר שבע	עגנון	36	054-5237655		negev_medid ot@walla.co m

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



משרד התכנון והבנייה  
מנהל תכנון ומבנה

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 בניה, הגדלת תכסית ושינוי קווי בניין למגרש מגורים (תא שטח) מס' 1301 ברח' אברהם אבן שושן 50, שכי נאות לון, באר שבע.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- הגדלת סה"כ זכויות בנייה מ - 327.05 מ"ר ל - 371.4 מ"ר לפי סעיף 62א(1)(א)(1) כמפורט להלן:
  - למטרה עיקרית מ- 45% (206.1 מ"ר) ל- 250 מ"ר.
  - למטרת שרות מעל מפלס הכניסה הקובעת מ- (57.42 מ"ר) ל- 62 מ"ר.
  - למטרת שרות מתחת למפלס הכניסה הקובעת מ- 14% (63.98 מ"ר) ל- 59.4 מ"ר.
- שינוי קווי בנין למבנה עיקרי וקביעת קווי בניין עבור בריכה לפי סעיף 62א (א) (4).
- הגדלת תכסית מ - 42.56% ל - 45% לפי סעיף 62א (א) (9).



משרד התכנון והבנייה  
מנהל תכנון ומבנה



משרד התכנון והבנייה  
מנהל תכנון ומבנה



### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 0.968



סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים (יח"ד)	יח"ד	1		1		
מגורים (מ"ר)	מ"ר	206.1	+43.9	250		

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
דרך מאושרת	100
מגורים א'	1301



#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'	457	47.21
דרך מוצעת	511	52.79
סה"כ	968	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	510.2	52.69
מגורים א'	458.07	47.31
סה"כ	968.27	100



**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים א'</b>
------------	------------------

<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
--------------	----------------

כל התכליות והשימושים לפי תכנית מס' 81/102/02/5.

<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
--------------	---------------

**א**  
**הוראות בינוי**

1. תותר הקמת בריכת שחייה בחזית צפון-מערבית של המגרש. הנחיות לתכנון בריכה במגרש מגורים ראה סעיף 6.4.
2. קווי בניין יהיו כמסומן בתשריט. שינוי קו בניין צידי מזרחי מ- 3 מ' ל- 2.8 מ' עבור המבנה העיקרי וקביעת קו בניין קדמי 1.0 מ' עבור בריכת שחייה. שינוי קווי בניין אלו יהיו סטייה ניכרת מהתכנית.
3. בקשות להיתרי בניה מתוקף תכנית זו תכלולנה התייחות להיבטים של בניה ירוקה, כגון: שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, אוורור וכד'), מחזור פסולת, שימור וחסכון במשאבי מים וקרקע, וכיוצא בזה, על פי ההנחיות התקפות לאותה עת.

שאר ההוראות - לפי לתכניות מס' 81/102/02/5, 5/מק/2024.

<b>4.2</b>	<b>דרך מאושרת</b>
------------	-------------------

<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
--------------	----------------

כל התכליות והשימושים יהיו בהתאם לתכנית מפורטת מס' 81/102/02/5.

<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
--------------	---------------

**א**  
**דרכים**

כל ההוראות יהיו בהתאם לתכנית מפורטת מס' 81/102/02/5.



מנהל תכנון ושינוי



מנהל תכנון ושינוי



מנהל תכנון ושינוי

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



תרגום זמין  
מסמך תכנון 19

קדם	קו בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית % מתא (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד		
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	
										שרות	עיקרי				שרות	עיקרי
(3)	(3)	(3)	(3)	1	2	8.1	1	45	81.09	(2) 59.4	(1) 62	250	458	1301	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

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

- (1) שטח שרות כולל: מחסן- 8 מ"ר, סככת חניה עד 33 מ"ר, ממ"ד- 12 מ"ר ובליטות.
- (2) עבור מרתף.
- (3) קווי בניין כמסומן תשריט.



תרגום זמין  
מסמך תכנון 19

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 תנאים למתן היתרי בניה

1. היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה ובהתאם לתכניות מס' 81/102/02/5, 5/מק/2024.
2. היתר לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.
3. תנאי למתן היתר הבניה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות סביבה ובניה ירוקה ואישורם על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו, בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה העת.

### 6.2 היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספות השלישית לחוק.

### 6.3 פיקוד העורף

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

### 6.4 הנחיות מיוחדות

1. הבריקה תיועד לשימוש פרטי בלבד. לא יותרו שימושים מסחריים או ציבוריים בבריקה.
2. בחיבור מערכת המים אל הבריקה יותקן מכשיר מונע זרימה חוזרת או יבוצע מרווח אוויר.
3. מי הבריקה יסולקו למערכת הביוב הציבורית באופן שלא יגרמו להצפת מערכת הביוב. המים יסולקו דרך מרווח אוויר או באמצעי אחר שימנע זרימה חוזרת ממערכת הביוב לבריקה.

### 6.5 חלוקה / או רישום

חלוקת המגרשים תעשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

### 6.6 הפקעות לצרכי ציבור

מקרקעי המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965, יופקעו על ידי 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 התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לא רלוונטי	לא רלוונטי

### 7.2 מימוש התכנית

תכנית זו תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה.