

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 605-0403881

מגורים ברח' עכו 18, שכ' נאות לון, ב"ש

מחוז	דרום
סוג תכנית	מרחב תכנון מקומי באר שבע
	תכנית מפורטת

אישורים

עיריית באר-שבע  
אגף ההנדסה מח' תכנון  
28-03-2017  
**נתקבל**



עיריית באר-שבע  
605-0403881  
10 0514 20175008  
טל אר-על  
סגן ראש העיר  
עיריית באר-שבע

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

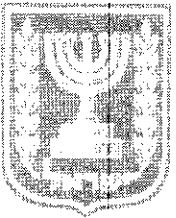
התכנית מטפלת במגרש 257B ברח' עכו 18, שכי נאות לון, ב"ש.  
על המגרש נמצא מבנה בן קומה אחת עם קומת מרתף.

התכנית מאפשרת:

- סגירת קומת עמודים והפיכתה לשטח אחסנה.
- שינויים בפיתוח כך שקומת האחסנה תהיה אטומה מדרום בבנייה ואדמה. מצפון ומערב קומת האחסנה תהיה סגורה בבניה בלבד.
- שינוי קווי בניין.



משרד התכנון והבנייה  
מדינת ישראל



משרד התכנון והבנייה  
מדינת ישראל



משרד התכנון והבנייה  
מדינת ישראל

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית מגורים ברח' עכו 18, שכי' נאות לון, ב"ש

מספר התכנית 605-0403881

1.2 שטח התכנית 0.416 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

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

177955 קואורדינאטה X

573340 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום תחום התכנית נמצאת ברח' עכו 18, שכי' 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 שבחן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
באר שבע	עכו	18	

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	46	45, 86

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 קדמות שלא נרשמו בחלקות

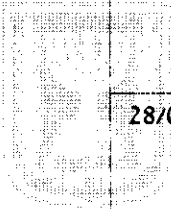
לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

**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 5 / 03 / 115 / 47 ממשיכות לחול.	3861	1998	28/03/1991



משרד התכנון והבנייה  
מנהל תכנון ובנייה



משרד התכנון והבנייה  
מנהל תכנון ובנייה



משרד התכנון והבנייה  
מנהל תכנון ובנייה

**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				ויקטור רבינוביץ			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		ויקטור רבינוביץ		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	28/03/2016	ויקטור רבינוביץ	02/11/2016		לא



מחלקת תכנון  
אזורי תענוף 8

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



מחלקת תכנון  
אזורי תענוף 8

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

**1.8.1 מגיש התכנית**



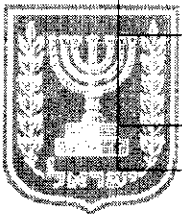
תחנת מס' 6  
מגן חשמל

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	שולמית דיין			באר שבע	עכו	18	054-4911066	054-4911066	
	פרטי	שמעון דיין			באר שבע	עכו	18	054-4911066	054-4911066	

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	שולמית דיין			באר שבע	עכו	18	054-4911066	054-4911066	
פרטי	שמעון דיין			באר שבע	עכו	18	054-4911066	054-4911066	

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**



תחנת מס' 6  
מגן חשמל

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה	4	08-6264266	08-6264250	
חוכר	שולמית דיין			באר שבע	עכו	18	054-4911066	054-4911066	
חוכר	שמעון דיין			באר שבע	עכו	18	054-4911066	054-4911066	

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	ויקטור רבינוביץ	26019		באר שבע	עבדת	12	08-6433048	08-6433048	victorr.arc@g mail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	אנדריי רבינסקי	1110		באר שבע	עגנון	36	054-5237655	08-6441170	negev_medid or@walla.co m



תמונה יסודית  
מספר היסודית 8



תמונה יסודית  
מספר היסודית 8



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי



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**

שינוי בזכויות והנחיות בנייה במגרש 257B ברח' עכו 18, שכל נאות לון, ב"ש.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. הגדלת סה"כ זכויות בנייה מ-234.6 מ"ר ל-297.6 מ"ר לפי סעיף 62א(א1)(1)(א):1.

- שטח עיקרי: מ-139 מ"ר, ללא שינוי.

- שטחי שירות מעל הכניסה הקובעת: מ-33 מ"ר ל-96 מ"ר (עבור סגירת קומת עמודים מפולשת 60 מ"ר, סככות

רכב 18 מ"ר, מקלט 10 מ"ר ומחסן 8 מ"ר).

- שטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת: 62.6 מ"ר, ללא שינוי.

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

3. שינוי תכנית מרבית לפי סעיף 62א(א):9.



### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

0.416

שטח התכנית בדונם



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	ממרט	מתארי				
	1			1	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	139			139	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
דרך משולבת	200
מגורים א'	257B

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'	348	83.65
דרך משולבת	68	16.35
סה"כ	416	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך משולבת	66.56	16
מגורים א'	349.35	84
סה"כ	415.92	100



**4. יעודי קרקע ושימושים**

<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>	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>בתא שטח 257B תותר:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- סגירת קומת עמודים והפיכתה לקומת אחסנה.</li> <li>- גובה ק'מת אחסנה - 2.20.</li> <li>- הגדלת שטח של סככת חניה ל-18 מ"ר.</li> <li>- שינויים בפיתוח כך שקומת האחסנה תהיה אטומה מדרום בבנייה ומילוי אדמה. מצפון ומערב קומת האחסנה תהיה סגורה בבניה בלבד.</li> <li>- כניסה לקומת האחסנה ממערב.</li> <li>- בקשות להיתרי בניה מתוקף תכנית זו תכלולנה התייחסות להיבטים של בניה ירוקה כגון: שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, אוורור וכד'), מתזור פסולת, שימור וחסכון במשאבי מים וקרקע, וכיוצא בזה, על פי ההנחיות התקפות לאותה עת.</li> </ul>
<b>4.2</b>	<b>דרך משולבת</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	דרך ציבורית לכלי רכב ולהולכי רגל
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>תוואי ורוחב הדרך לפי תכנית מפורטת 47/115/03/5.</p>



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



מחלקת תכנון  
מבנה  
תאריך: 8/10/2017

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				תאי שטח (מ"ר)	גודל מגרש (מ"ר)	יעוד		
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				גודל מגרש כללי	
									שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
(4)	(4)	(4)	(4)	1	2	10 (3)	1	41	297.6	62.6 (2)		96 (1)	139	349	257B	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) סככת רכב- 18 מ"ר, אחסנה- 60 מ"ר, מקלט- 10 מ"ר ומחסן- 8 מ"ר..
- (2) 60% משטח המקסימלי המותר בקומה.
- (3) 10.0 מ' - גג רעפים, 8.0 מ' - גג שטוח
- (4) כמסומן בתשריט.



מחלקת תכנון  
מבנה  
תאריך: 8/10/2017

**6. הוראות נוספות**

**6.1 תנאים למתן היתרי 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.  
 ג. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות סביבה ובטיחות ירוקה ואישורים על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו, בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה העת.



**6.2 חניה**

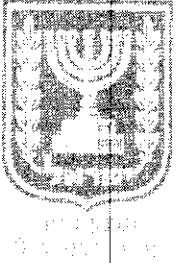
החניה תהיה בתחומי המגרש ובהתאם לתקן חניה של עיריית ב"ש התקף בעת אישור תכנית זו.

**6.3 חשמל**

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניר רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.

- מציר הקו מההיל הקיצוני
- קו חשמל מתח: מוך 3.00 מ' 3.5 מ'
- קו חשמל מתח גבוה עד 22 ק"ו: 5.00 מ' 6.00 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 בנייני 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.



**6.4 המקעות 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.



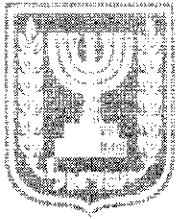
**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**



משרד המגורים והבנייה



משרד המגורים והבנייה



משרד המגורים והבנייה