

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 605-0369611

מגורים ברחוב עכו 32/3, שכ' נאות לון, באר שבע



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

מחוז דרום

מרחב תכנון מקומי באר שבע

סוג תכנית מפורטת

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

ועדה מקומית באר-שבע
 אישור תוכנית מס' 605-0369611
 הועדה הנוקווית החליטה לאשר את התוכנית
 בישיבה מס' 20175018 מיום 08.11.17
 טל אל-על
 סגן ומייס ראש העיר
 עיריית באר-שבע

3.4.17

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו מטפלת במגרש מסי 206 חלקה 16 המיועד למגורים א', רחי עכו 23/3, שכי נאות לון, באר שבע. במגרש 4 יחיד, ל- 2 יחידות מהם יש קיר משותף. התוכנית המוצעת מאפשרת ליחיד מסי 3 : * הגדלת אחוזי בניה עיקריים. * זכויות בניה לשאר יחידות המגורים, נשאות ללא שינוי. התכנית המוצעת מאפשרת לכל יחיד : הגדלת זכויות בנייה לשירות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מגורים ברחוב עכו 32/3, שכי נאות לון, באר שבע

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

מספר התכנית

605-0369611

1.2 שטח התכנית

1.560 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

62א (א) (1) (א) (1)

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי באר שבע

קואורדינטה X 177924

קואורדינטה Y 573476

1.5.2 תיאור מקום שטח התכנית נמצא ברחוב עכו 32/3 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 שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
באר שבע	עכו	32	

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	16	82

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

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
28/03/1991	1998	3861	השינויים המפורטים בתכנית זו בלבד. כל יתר הוראות תכנית התקפה ממשיכות לחול.	שינוי	47 /115 /03 /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				רחל ברבי			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		רחל ברבי		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי חלקית	מחייב חלקית	1:250	1	07/06/2015	רחל ברבי	07/12/2015	מחייב לגבי מיקום התוספות	לא
מצב מאושר	רקע	1:250	1	07/06/2015	רחל ברבי	07/12/2016		לא



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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 10

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	אליהו יחזקאל			באר שבע	עכו	32	054-6370033		michal.sanker@poalim.co.il
	פרטי	שרית קורן			באר שבע	עכו	32	054-6370033		michal.sanker@poalim.co.il

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה (1)	4	08-6624220	08-6624221	
חוכר	אליהו יחזקאל			באר שבע	עכו	32	054-6370033		Ba.racheli7@gmail.com
חוכר	שרית קורן			באר שבע	עכו	32	054-6370033		Ba.racheli7@gmail.com

(1) כתובת: רחוב התקוה 4 ת.ד. 223 באר שבע.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ה/אדריכלות	עורך ראשי	רחל ברבי	42093/ה		באר שבע	אבן שפרוט	5	08-6431068	08-6431068	Ba.racheli7@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	רמי בכרייה	1184		באר שבע	שופמן גרשון	1	08-6270073	08-6270083	Rbk033@walla.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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

הגדלת זכויות בניה למבנה מגורים ברחוב עכו 32/3 באר שבע.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי לתכנית מס' 47/115/03/5 במגרש מגורים משותף בן 4 יחיד צמודות קרקע מס' 206, ברח' עכו 32/3, נאות לון ע"י:

1. הגדלת סה"כ זכויות בנייה מ- 892.6 מ"ר ל- 913.8 מ"ר, לפי סעיף 62א(1)(א)(1)(1).

- שטח עיקרי: מ- 559.4 מ"ר (כ- 140 מ"ר ליחיד) ל- 572.6 מ"ר (153.2 מ"ר ליחיד מס' 3 וכ- 140 מ"ר ליחיד 1,2 ו- 4).

- שטחי שירות מעל הכניסה הקובעת: מ- 132.0 מ"ר (33.0 מ"ר לכל יחיד) ל- 140.0 מ"ר (35 מ"ר ליחיד) (עבור סככת רכב 15.0 מ"ר ממ"ד-12.0 מ"ר ומחסן 8.0 מ"ר לכל יחיד).

- שטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת: 201.2 מ"ר (50.3 מ"ר ליחיד), ללא שינוי.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		1.56	
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)
			סה"כ מוצע בתוכנית
הערות	מפורט	מתארי	
מגורים (יח"ד)	יח"ד	4	4
מגורים (מ"ר)	מ"ר	559.4	+13.2
תוספת שטח של 13.10 מ"ר מיועדת ליחידת מגורים מסי 32/3 בלבד.			

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	206

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	100
הנחיות מיוחדות	מגורים	206

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	239	17.59
מגורים א' מיוחד	1,120	82.41
סה"כ	1,359	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	238.87	17.60
מגורים	1,118.7	82.40
סה"כ	1,357.58	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

סוג ישות	שטח במ"ר
הנחיות מיוחדות	280.84

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>לבית מגורים צמוד קרקע עם קיר משותף במגרש בן 4 יח"ד, יותר:</p> <p>א. הגדלת אחוזי בנייה מ-892.6 מ"ר ל-913.8 מ"ר, מתוכם שטחים עיקריים מ-559.4 מ"ר (כ-140.0 מ"ר ליח"ד) ל-572.6 מ"ר (153.2 מ"ר ליח"ד מס' 3 ו-140.0 מ"ר ליח"ד מס' 1, 2 ו-4) ולשטחי שירות-140 מ"ר.</p> <p>ב. תותר בניית ממ"ד בגודל עד 12.0 מ"ר ברוטו.</p> <p>ג. בקשות להיתרי בנייה מתוקף תכנית זו תכלולנה התיחסות להיבטים של בניה ירוקה כגון: שימור אנרגיה (באמצעות מרכבי הצללה, בידוד מעטפת, תאורה טבעית, אוורור וכדומה, מחזור פסולת, שימור וחסכון במשאבי מים וקרקע וכיוצא בזה, על פי הנחיות התקפות באותו עת.</p>
ב	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>גימור התוספות יהיו בהתאם לבית הקיים, טיח או שליכטה ציבעונית.</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	כל התכליות והשימושים לפי תכנית מס' 47/115/03/5
4.2.2	הוראות
א	<p>דרכים</p> <p>א. כל ההוראות בהתאם לתכנית מס' 47/115/03/5</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'



תכנון זמין
הדפסה 10

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד		
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה	גודל מגרש כללי
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
(5)	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	4	45.74	81.68	913.8	201.2 (3)	140 (2)	572.6 (1)	1118.7	206	מגורים	



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)	תאי שטח	יעוד
קדמי (5)	206	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) מתוכם 153.2 מ"ר עבור יח"ד מס' 3..
- (2) 48.0 מ"ר ממ"ד+60.0 מ"ר סככת רכב+32.0 מ"ר מחסנים..
- (3) 201.2 מ"ר מרתפים..
- (4) 8.0 מ' לגג שטוח, 10.0 מ' לגג רעפים..
- (5) כמסומן בתשריט..



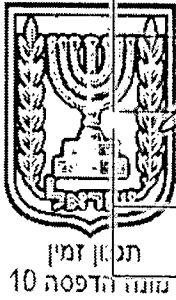
תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

6. הוראות נוספות	
6.1	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>היתרי בנייה יינתנו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.</p> <p>- היתר בנייה לתוספת חדשה יותאם לדרישות "התקן הישראלי" באותה עת.</p> <p>- היתר לתוספת בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות ת"י 413.</p> <p>- תנאי למתן היתר בניה 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.</p>
6.2	היטל השבחה
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות והתוספת השלישית לחוק.
6.3	חניה
	<p>החניה תהיה על-פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.</p> <p>החניה תהיה כולה תת קרקעית(למעט חניה תפעולית)</p>
6.4	הפקעות לצרכי ציבור
	<p>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 בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור ? יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.</p>
7. ביצוע התכנית	
7.1	שלבי ביצוע
7.2	מימוש התכנית

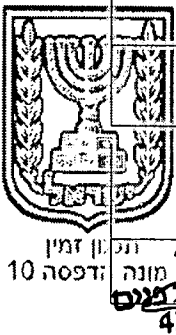
8. חתימות



מגיש התכנית	שם: אליהו יחזקאל	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
מגיש התכנית	שם: שרית קורן	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:

בעל עניין בקרקע	שם: בבעלות מדינה	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: רשות מקרקעי ישראל 500101761		חתימה:

בעל עניין בקרקע	שם: אליהו יחזקאל	סוג: חוכר	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:



בעל עניין בקרקע	שם: שרית קורן	סוג: חוכר	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:

עורך התכנית	שם: רחל ברבי	סוג: עורך ראשי	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:

רחל ברבי
אדריכלות ועיצוב פנים
מ.ר. ז'ל 42093

