

הוראות התכנית

תכנית מס' 605-1241413

מגורים ברח' עכו 32/4, שכונה נאות לון , באר שבע

מחוז דרום

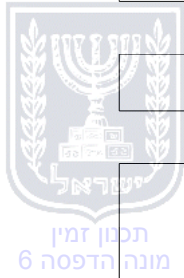
מרחב תכנון מקומי

באר שבע

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/6005321154/310>

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו כוללת מגרש מס' 206 המיועד לאזור מגורים א' ונמצא ברח' עכו 32/4, שכונה נאות לון, באר שבע במגרש קיימות 4 יח"ד, ל-2 יחידות מהם יש קיר משותף. התכנית המוצעת מאפשרת ליח"ד מס' 32/4 המסומן כ"הנחיות מיוחדות" התוכנית המוצעת לאפשר הגדלת שטחי בנייה בשטח של 24 מ"ר. ע"י שינויים בזכויות בנייה ובהנחיות והגבלות ושינוי בינוי סטנדרטי.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	מגורים ברח' עכו 32/4, שכונה נאות לון , באר שבע
-----	------------------------	-----------	--

מספר התכנית	605-1241413
-------------	-------------

1.2	שטח התכנית	1.119 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) (5), 62א (ג)

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

177924

קואורדינאטה Y

573477

1.5.2 תיאור מקום

ברח' עכו 32/4, שכונה 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 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	

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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
<u>47 /115 /03 /5</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5 /03 /115 ממשיכות לחול.	3861	1998		28/03/1991
<u>605-0369611</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 605-0369611 ממשיכות לחול.	7655	3711		27/12/2017



1.7 מסמכי התכנית

1.7.1 רשימת מסמכים בתכנית

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב					סבטלנה כצנלסון		כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	תשריט מצב מוצע	1: 250	1		סבטלנה כצנלסון		לא

כל מסמכי התכנית שהם מסמכים מחייבים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים. מסמך שהוא מסמך מחייב לעניין מסוים, יראו בו כמסמך רקע לגבי יתר העניינים המפורטים בו.

1.7.2 רשימת מסמכי רקע לתכנית

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
בינוי	רקע		1: 250		12/07/2023	סבטלנה כצנלסון	15: 38 28/08/2023	לא
מצב מאושר	רקע		1: 250		11/07/2023	סבטלנה כצנלסון	09: 43 12/07/2023	לא

מסמכי התכנית שהם מסמכי רקע אינם מחייבים או מנחים והם נועדו לצורך מתן מידע והצגת הרקע לתכנית.

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	עמרי מזוז			באר שבע	עכו	32	054-4208344		omrima0@gmail.com
	פרטי	רווית מזוז			באר שבע	עכו	32	054-4208344		omrima0@gmail.com

1.8.2 יזם

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	סבטלנה כצנלסון	7635024		באר שבע	גרינפלד	19	054-4530016		katsenelson.arch@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	רמי בכרייה	1184	בכרייה רמי	באר שבע	עכו	32	050-3399033		rbk033@wall.co.il

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
מגורים	מגורים א

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

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

יצירת מסגרת תכנונית למבנה מגורים המסומן כהנחיות מיוחדות תוך הגדלת זכויות ושינוי בינוי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- הגדלת זכויות בנייה לפי סעיף 62א(ג).
- שינוי בינוי סטנדרטי לפי סעיף 62א(א)(5).



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד		תאי שטח
מגורים א'		206
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
הנחיות מיוחדות	מגורים א'	206

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	1,119	100
סה"כ	1,119	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	1,118.7	100
סה"כ	1,118.7	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים א'
4.1.2	הוראות
א	בבית המסומן בתשריט בסימון "הנחיות מיוחדות" תותר: - הגדלת שטחי בקומה א' בהתאם למסומן בנספח הבינוי. - גובה הבניה לא יעלה על 2 קומות. - תותר בניית מחסן נפרד מהבית בגודל עד 8.0 מ"ר בקו בניין צדדי 0.00 מ' ושלא יעבור קו בנין קידמי 5 מ'. גובה המחסן לא יעלה על 2.20 מ' פנימי ו 2.50 מ' חיצוני. ניקוז הגג יהיה לכיוון המגרש. המחסן יהיה עשוי מחומרים קלים או מחסן בנוי מחומרי גמר של המבנה העיקרי. - תותר הקמת סככת חניה בגודל עד- 15 מ"ר הסככה תמוקם לרחוב עכו מחוץ לקווי בנין של המבנה העיקרי ותיבנה מקונסטרוקציה וקירוי קל ללא קירות, גובה פנימי לא יעלה מעל 2.20 מ'. תותר הקמת שער כניסה לחנייה שלא יפתח לכיוון הרחוב. שיפוע הקירוי וניקוזו יהיו לכיוון המגרש. - תותר סגירת חלונות קיימים ופתיחת חלונות בחזית אחורית וצדדית. - בריכות שחיה: תותר הקמת בריכה מחוץ לקווי בנין של המבנה העיקרי בהתאם להנחיות רשות הרישוי התקפות בעת הוצאת היתר הבניה. חדר למכוונות/ למשאבות יהיה תת-קרקעי ולא יחשב במכלול שטחים. - מיקומן של כל התוספת ראה נספח בינוי.
ב	גימור התוספת יהיו בהתאם לבית הקיים, טיח או כל חומר עמיד (חיפוי אבן , וכו' ..)

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)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד				
						מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	גודל מגרש מוחלט								
														עיקרי	שרות	שרות	
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	(4)	4	45.74	937.8	(3) 201.2	(2) 140	(1) 596.6	1118.7	4	206	מגורים א'	מגורים א'
(5)	(5)	(5)	(5)	1	2												

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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) 596.6 מ"ר עבור 4 יחידות מהם 163.8 מ"ר (הוספת 24 מ"ר) עבור בית עם הנחיות מיוחדות, רחוב עכו 32/4 שאר הביתים במגרש נשארות ללא שינוי לפי התכניות המאושרות הקודמות.
- (2) בשטחי שרות יכללו: מחסנים עד-32 מ"ר, ממ"ד - 48 מ"ר, סככות חניה 60 מ"ר.
- (3) מרתפים עד-201.2 מ"ר.
- (4) 8.0 מ' לגג שטוח, 10.0 מ' לגג רעפים.
- (5) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1	הוראות תכנוניות
6.1.1	חניה
	החנייה תהיה בתחום המגרש על פי התקן העירוני התקף בעת מתן היתרי בניה.
6.2	תנאים בהליך הרשוי והביצוע
6.2.1	תנאים בהליך הרישוי
	1. חשמל- לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. אין לחפור מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת חשמל. 2. תשתיות- יחול איסור בניה מעל לקווי תשתית וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י הבונה ועל חשבונו, בתיאום עם הרשויות המוסמכות.

7. ביצוע התכנית

7.1	שלבי ביצוע
7.2	מימוש התכנית
	תכנית זו תבוצע תוך 7 שנים מיום אישורה.