

# חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

## הוראות התכנית

תוכנית מס' 215/102/02/5

מגורים במגרש מס' 1142  
רח' דן פטנקין 34, שכ' נאות לון, באר שבע

מחוז	דרום
מרחב תכנון מקומי	באר שבע
סוג התכנית	תכנית מפורטת

לשכת התכנון המחוזית  
משרד הפנים-מחוז דרום  
23.11.2013  
**נתקבל**

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז הדרום הוועדה המחוזית לתכנון ובניה מאסר 28 לאשר את התכנית</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p>12/11/13 תאריך</p> <p>יו"ר הוועדה המחוזית</p>	
--	--

--	--

--	--

**דברי הסבר לתכנית מס' 215/102/02/5**

תוכנית זו כוללת מגרש מס' 1142 המיועד לאזור מגורים א' ונמצא ברח' דן פטנקין 34, שכי נאות לון, ב"ש.

התכנית המוצעת מאפשרת:

- הוספת בניה בקומה א' בחזית האחורית מעל המבנה הקיים.
- הגדלת תכסית קרקע מירבית.
- הקמת מחסן נפרד מהבית.
- הקמת מדרגות חיצוניות פתוחות.
- שינוי קווי בניין בהתאם לבנייה הקיימת.
- קביעת קווי בניין למחסן נפרד מהבית, מצללה בחזית האחורית של המגרש ומדרגות חיצוניות פתוחות.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

מגורים במגרש מס' 1142 ברח' דן פטנקין 34,  
שכ' נאות לון, באר שבע

שם התוכנית

**1.1 שם התכנית ומספר התכנית**

215/102/02/5

מספר התוכנית

0.505 ד'

**1.2 שטח התכנית**  
**1.3 מהדורות**

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1

מספר מהדורה בשלב

23.10.2013

תאריך עדכון המהדורה

תכנית מפורטת

סוג התכנית

**1.4 סיווג התכנית**

כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

ללא איחוד וחלוקה

סוג איחוד וחלוקה

לא

האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי

**1.5 מקום התכנית**

באר-שבע

מרחב תכנון מקומי

**1.5.1 נתונים כלליים**

177100

קואורדינאטה X

573000

קואורדינאטה Y

שטח התכנית נמצא ברח' דן פטנקין 34,  
שכ' נאות לון, באר-שבע.

**1.5.2 תיאור מקום**

באר-שבע

רשות מקומית

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית**

חלק מתחום הרשות

התייחסות לתחום הרשות

באר-שבע

נפה

**1.5.4 כתובת שבה חלה התכנית**

באר-שבע

ישוב

נאות לון

שכונה

דן פטנקין

רחוב

34

מספר בית

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38360	מוסדר	חלק מהגוש	13	43

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
38360	לא רלוונטי

**1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתכנית קודמות, שלא נרשמו כחלקות**

מספר תכנית	מספר מגרש
2012/מק/5, 81/102/02/5	1142

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

לא רלוונטי
------------

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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
81/102/02/5	שינוי	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 81/102/02/5 ממשיכות לחול.	4471	26.12.1996
2012/מק/5	שינוי	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 2012/מק/5 ממשיכות לחול.	4939	04.12.2000

## 1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	הוועדה המחוזית	ליפובצקי נטליה	23.10.2013		13		מחייב	הוראות התכנית
	הוועדה המחוזית	ליפובצקי נטליה	23.10.2013	1		1:250	מחייב	תשריט התכנית

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.

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

**1.8.1 מגיש התוכנית**

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה
	אוחנה שמעון	58751017				רח' דן פטנקין 34, שכי נאות לון, ב"ש		054-2444959			גוש-38360 חלקה-13

**1.8.2 בעלי עניין בקרקע**

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	
בעלים			ממי		רח' התקווה 4, קריית הממשלה, ב"ש	08-6264333		08-6264250		
חוכר	אוחנה שמעון	58751017			רח' דן פטנקין 34, שכי נאות לון, ב"ש		054-2444959			

**1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
אדריכל	לימובצקי נטליה	312988298	104717			שדי רגר 28, בנין רסקו 35, ב"ש	08-6235163	0544474557	08-6235163	N_liparch@012.net.il
מודד מוסמך	בובליק גיאנה	311642979	1110	עב מדידות		רח' שי עגנון 2/16, ב"ש	08-6441170	054-5237655	08-6441170	Negev_medidot@walla.co.il

**1.9 הגדרות בתכנית**

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

מונח	הגדרת מונח
מגורים א'	מגורים עם שטח בניה עד 100%.

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 אחוזי בנייה ותכסית קרקע מרבית ושינוי קווי ביניים במגרש מגורים (תא שטח) מס' 1142 ברח' דן פטנקין 34, שכי נאות לון, באר שבע.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- הגדלת זכויות הבנייה למטרה עיקרית מ-45% ל-65%.
- קביעת זכויות בנייה למטרת שרות מ-20% (6% מעל לקרקע+14% מתחת לקרקע)+30 מ"ר חניה ל-25% (11% מעל לקרקע+14% מתחת לקרקע).
- הגדלת התכסית המרבית מ-43% (36% + 30 מ"ר לחניה מקורה) ל-48%.
- קביעת תנאים להקמת מחסן נפרד מהבית.
- קביעת תנאים להקמת מדרגות חיצוניות פתוחות.
- שינוי קווי בניין בהתאם לבנייה הקיימת.
- קביעת קווי בנין למחסן נפרד מהבית, מצללה בחזית האחורית של המגרש ומדרגות חיצוניות.
- קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
- קביעת הוראות לעיצוב אדריכלי.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.505
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאוסר	מצב מאוסר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	280		86+	194	מ"ר	מגורים א'
	1		ללא שינוי	1	מס' יח"ד	

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאוסר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 10), גובר האמור בטבלה 5.

**3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית**

**3.1: טבלת יעודי קרקע ותאי שטח**

תאי שטח כפופים			תאי שטח	יעוד
		לא רלוונטי	1142	מגורים א'
		לא רלוונטי	100	דרך משולבת

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

**3.2: טבלת שטחים**

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
85.35	431	מגורים א'		85.40	433	אזור מגורים א' (*)
14.65	74	דרך משולבת		14.60	74	דרך משולבת
100.00	505	סה"כ		100.00	507	סה"כ

(\*) יעוד שאינו לפי מבא"ת.

הערה: הפרש השטחים בין מצב קיים למצב מוצע נובעה מההבדל בין מזידה גרפית למזידה אנליטית.



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'	
4.1.1	שימושים	
	מגורים	
4.1.2	הוראות	
א.	הוראות בינוי	<p>מותר בניית בית חד-משפחתי (בנה ביתך) בן 2 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת ומרתף מתחת למפלס הכניסה הקובעת.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• תותר הוספת בניה בקומה א' בחזית האחורית מעל המבנה הקיים.</li> <li>• תותר הקמת מחסן נפרד מהבית בגבול אחורי של המגרש, בשטח מרבי של 8.0 מ"ר. קווי בנין עבור מחסן – 0; 0 מ' אחורי וצדדי. גובה פנימי של מחסן לא יעלה על 2.20 מ'. לא יותרו פתחים לכיוון השכן ושיפוע הגג וניקוזו יהיו לכיוון המגרש.</li> <li>• תותר בניית מצללה מקונסטרוקציה קלה (מתכת או עץ) בחזית האחורית קו בנין אחורי וצדדי עברה לא יפחת מ 1.1 מ'.</li> <li>• תותר הקמת מדרגות חיצוניות פתוחות בתנאי קיום מדרגות פנימיות המקשרות בין כל הקומות בתוך הבית.</li> <li>• מותר בניית סככה מעל החניה בגודל עד 30 מ"ר ללא קירות ודלתות. מיקום סככת רכב יהיה בחזית המגרש, בקווי בנין – 0,0 מ' קדמי וצדדי. שיפוע הקירוי וניקוזו יהיו לכיוון המגרש או לרחוב.</li> <li>• לא תותר פתיחת פתחים בקו בנין הקטן מ 2.7 מ', למעט חלון איוורור שרותים ומקלט.</li> </ul> <p>קווי הבניין יהיו לפי המסומן בתשריט.</p>
ב.	עיצוב אדריכלי	<ul style="list-style-type: none"> <li>• גימור התוספות יהיה מתואם לבית הקיים. ובמידה ויהיה חיפוי יחופה הבית כולו. חומר גמר של תוספות - טיח או כל חומר עמיד (חיפוי אבן, וכו'...) או שילוב ביניהם.</li> <li>• גג יהיה גג רעפים, או גג בטון שטוח או שילוב בניהם וניקוזו יהיה לכיוון המגרש.</li> </ul>

4.2	דרך משולבת	
4.2.1	שימושים	
	דרך משולבת	
4.2.2	הוראות	
	מיועד לדרכים ציבוריות משולבות של הולכי רגל ורכב.	

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

קווי בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכנית (%) משטח תא (השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת					
											שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
כמסומן בתשריט				1	2	9.0	לא רלוונטי	1	48	90	390	14% <sup>(2)</sup>	-	11% <sup>(1)</sup>	65%	431	1142	מגורים א'

שטח שרות כולל: <sup>(1)</sup> מעל לכניסה הקובעת - חניה מקורה (עד 30 מ"ר), מחסן נפרד מהבית (עד 8 מ"ר) וממ"ד (9 מ"ר נטו).  
<sup>(2)</sup> מתחת לכניסה הקובעת - מרתף.

**6. הוראות נוספות**

**6.1 תנאים למתן היתר בניה**

- 6.1.1 היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.
- 6.1.2 היתרי בניה יינתנו לאחר הריסה בפועל של בניה המסומנת להריסה בתשריט.
- 6.1.3 היתר לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.

**6.2 היטל השבחה**

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

**6.3 חניה**

חניה תתוכנן בתחום המגרש עפ"י תקן התקף בעת מתן היתרי בניה.

**6.4 הנחיות כלליות לתשתית**

א. שרותים הנדסיים  
 ביוב, ניקוז, אספקת מים, תקשורת וכד' יתוכננו ויבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס העיר באר-שבע. יחול איסור בניה מעל לקווי תשתית, וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י הבונה ועל חשבונו, בתאום עם הרשויות המוסמכות.

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

סוג קו חשמל	מרחק מתיל קיצוני	מרחק מציר הקו
קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6 מ'
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)		20 מ'
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)		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

**6.5 פיקוד העורף**

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

**6.6 חלוקה ורישום**

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

**6.7 הפקעות לצרכי ציבור**

מקרקעין 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
לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי


**7.2 מימוש התכנית**

תכנית זו תבוצע תוך 7 שנים מיום אישורה

**8. חתימות**

תאריך: 24.10.13	חתימה: 	שם: אוחנה שמעון	מגיש התוכנית
מספר זהות: 58751017	תאגיד/שם רשות מקומית:		

תאריך: 23.10.13	חתימה: ליפובצקי נטליה אדריכלית מזרשין 104717 	שם: ליפובצקי נטליה	עורך התוכנית
מספר זהות: 312988298	תאגיד:		

תאריך:	חתימה:	שם: מנהל מקרקעי ישראל	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:	תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל		
תאריך: 24.10.13	חתימה: 	שם: אוחנה שמעון	חוכר
מספר זהות: 58751017	תאגיד/שם רשות מקומית:		