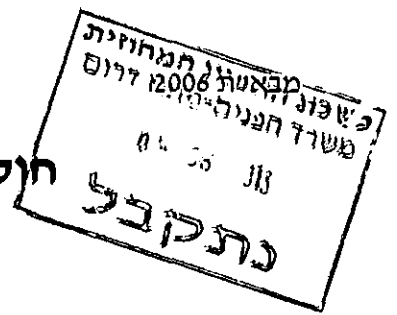


600828



**חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965**

**הוראות התוכנית**

**תוכנית מס' 116/115/03/5**

**שם תוכנית: מגורים במגרש מס' 301/A ברח' בית שאן, נאות לון, באר שבע**

**מחוז: דרום**  
**מרחב תכנון מקומי: באר-שבע**  
**סוג תוכנית: תוכנית מפורטת**

**אישורים**

מתן תוקף	הפקדה
<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965                      משרד הפנים - מחוז הדרום                      הוועדה המחוזית החליטה ביום: <u>20/5/13</u>                      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><u>[Signature]</u>                      יו"ר הוועדה המחוזית</p> <p><u>20/5/13</u>                      האריך</p>	

## דברי הסבר לתוכנית

תכנית זו מטפלת במגרש מגורים מס' 301/A הנמצא ברח' בית שאן 56, נאות לון, באר שבע.  
על המגרש ממוקם מבנה מגורים בן קומה אחת בעל קיר משותף.

התכנית המוצעת מאפשרת:

- הגדלת זכויות בניה ע"י תוספת בנייה בק.קרקע וקומה א'.
- הגדלת תכסית.
- שינוי מיקום מחסן תוך הריסת מחסן קיים.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

מגורים במגרש 301/A ברח' בית שאן, נאות לון,  
באר שבע

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית  
ומספר התוכנית

יפורסם  
ברשומות

116/115/03/5

מספר התוכנית

0.483 ד'

1.2 שטח התוכנית

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1

מספר מהדורה בשלב

03.06.2013

תאריך עדכון המהדורה

תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם  
ברשומות

כן

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת  
מוסד התכנון המוסמך  
להפקיד את התוכנית

ועדה מחוזית

לא רלוונטי

לפי סעיף בחוק

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או  
הרשאות

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה

סוג איחוד  
וחלוקה

לא

האם כוללת הוראות  
לענין תכנון תלת מימדי

**1.5 מקום התוכנית**

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	באר-שבע
		קואורדינטה X	177,825
		קואורדינטה Y	573,125
1.5.2	תיאור מקום	שטח התכנית ממוקם במגרש מס' 301/A, ברח' בית שאן 56, נאות לון	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	באר-שבע
		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	נפה	באר-שבע
		יישוב	באר-שבע
		שכונה	נאות לון
		רחוב	בית שאן
		מספר בית	56

יפורסם  
ברשומות**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38323	מוסדר	חלק מהגוש	-	60, 56

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ך	לי"ך

**1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
47/115/03/5	301/A

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

לי"ך
------

<b>1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות</b>
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
28/3/1991	3861	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 47/115/03/5 ממשיכות לחול.	שינוי כפיפות	47/115/03/5

**1.7 מסמכי התוכנית**

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ו.מחוזית	אדרי ויקטור רבינוביץ	03.06.2013	ל"ר	14	ל"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	ו.מחוזית	אדרי ויקטור רבינוביץ	03.06.2013	1	ל"ר	1:250	מחייב	תשריט התוכנית
	ו.מחוזית	אדרי ויקטור רבינוביץ	03.06.2013	1	ל"ר	1:250	מנחה המחייב לגבי מיקום התוספות	נספח בינוי

כל מסמכי התוכנית 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 התוכנית 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(י)
לי"ר	מאיר ביתן	62732342	לי"ר	לי"ר	לי"ר	בית שאן 56, נאות לון, ב"ש		050-5209022			

**1.8.2 בעלי עניין בקרקע**

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלים	לי"ר	לי"ר	לי"ר	מנהל מקרקעי ישראל	לי"ר	רח' התקווה 4 קריית הממשלה ת.ד. 233, ב"ש	08-6264333	לי"ר	08-6264250	
חוכר	לי"ר	מאיר ביתן	62732342	לי"ר	לי"ר	בית שאן 56, נאות לון, ב"ש		050-5209022		

**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
עורך ראשי	אדריכל	ויקטור רבינוביץ	11035367	26019	לי"ר	עבדת 12, באר-שבע	08-6433048	0522-765195	1538-6433048	Victorr.arc@gmail.com
מודד	מוסמך מודד	עמי אלקבץ	54379862	648	לי"ר	רח' יהודה הנחתום 4, ב"ש	08-6288031		08-6285860	elka-itd@zahav.net.il

**1.9 הגדרות בתוכנית**

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

מונח	הגדרת מונח
ל"ר	ל"ר

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התוכנית**

- א. הגדלת זכויות בניה למבנה מגורים במגרש מס' 301/A רח' בית שאן 56, נאות לון, באר שבע.  
 ב. הגדלת תכסית.  
 ג. שינוי מיקום מחסן.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- א. שינוי בינוי סטנדרטי.  
 ב. הגדלת זכויות בניה למטרה עיקרית מ-40% (170 מ"ר) ל-73% (304 מ"ר).  
 ג. קביעת תכסית 51%.  
 ד. קביעת הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי.  
 ה. קביעת תנאים למתן היתר בניה.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.483
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	304		+134	170	מ"ר	מגורים א'
	1		ללא שינוי	1	מס' יח"ד	



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

**3.1 טבלת שטחים**

תאי שטח כפופים					תאי שטח	יעוד
			לי"ר		301/A	מגורים א'
			לי"ר	200	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
87	420	מגורים א'		87	420	*אזור מגורים א'
13	63	דרך משולבת		13	63	*דרך משולבת
100	483	סה"כ		100	483	סה"כ

\* ייעודי קרקע שאינם לפי מבא"ת.

## 4. יעודי קרקע ושימושים

שם ייעוד: מגורים א'	4.1
<b>שימושים</b>	4.1.1
מגורים	.א
<b>הוראות</b>	4.1.2
<b>א.</b>	<b>בינוי</b>
<p style="text-align: center;"><b>ב.ת.א שטח A/301 :</b></p> <p>1. תותר תוספת בניה בקומת קרקע בחזית צדדית למטרה עיקרית, ותוספת בנייה בקומה א' למטרה עיקרית.</p> <p>2. מיקום התוספות ראה נספח בינוי.</p> <p>3. ייעודו של חדר השינה הסמוך לתוספת בק. הקרקע ישתנה למחסן. (ראה נספח בינוי)</p>	
<b>ב.</b>	<b>גג</b>
<p>1. גג המבנה יהיה גג רעפים.</p> <p>2. גובה מקסימאלי לגג רעפים - 10.00 מ'.</p> <p>3. הגובה יימדד ממפלס הכניסה לבית.</p> <p>4. ניקוזו יהיה לתחומי המגרש.</p>	
<b>ג.</b>	<b>עיצוב אדריכלי</b>
<p>החומרים המותרים לגמר חוץ הבנין הם:</p> <p>טיח חוץ על בסיס פולימרי, פסיפס, בטון חשוף, בניה חשופה מלבנים שרופות טו לבני איטונג, טיח חלק עם צבעים עמידים בתנאי מזג האוויר, ציפוי אבן או עץ בחלק מהחזיתות. כמו כן, טיח מותז או דקרטיבי חלקית או על כל חזית הבית.</p>	

שם ייעוד: דרך משולבת	4.2
<b>שימושים</b>	4.2.1
דרך ציבורית	.א
<b>הוראות</b>	4.2.2
<b>א.</b>	
<p>רוחב ותוואי דרכים לפי המסומן בתשריט</p> <p>- תכלית מותרת: שילוב בחפיפה של תנועת כלי רכב, הולכי רגל, סידור חניות, ביצוע עבודות תשתית, תאורה, גינון, ריהוט רחוב.</p>	

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	שטח תא שטח (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכסיית משטח תא (השטח %)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			אחוזי
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	מקדמי						צידי-ימני	צידי-שמאלי	שטח שטחי בניה			
			עיקרי	*שרות											שרות	עיקרי	
מגורים א'	301/A	420	304	33	--	81%	1	ל"ר	50.7%	10.00 מ' – גג רעפים 8 מ' – גג שטוח	2	--	--	--	כמסומן בתשריט		

\* שטחי השירות כוללים: חדר מיגון, מחסן וחניה.

**6. הוראות נוספות****6.1 תנאים למתן היתר בנייה**

- א. היתר בניה יוצאו ע"י הועדה המקומית על פי תכנית זו.
- ב. היתר לתוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראל ת"י 413, **יותנה בהבטחת עמידותו של המבנה כולו ביחד עם התוספת**, בפני רעידות אדמה, על-פי דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:
- ב.1. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה לחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה).
- ב.2. על הבקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכופפ תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).
- היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 1394 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.

**6.2 חניה**

החניה תהיה בהתאם לתקן חניה של עיריית ב"ש התקף בעת אישור תכנית זו.

**6.1 תשתית חשמל****הוראות בנייה ופיתוח**

לא יינתן 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 קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.

מאתיל הקיצוני	מציר הקו	קו חשמל מתח נמוך
3.5 מ'	3.00 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 22 ק"ו:
6.00 מ'	5.00 מ'	קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו:
20.00 מ'	-	(קיים או מוצע)
35.00 מ'	-	קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)

אין לבנות בניינים 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 חלוקה ורישום**

חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.

**6.5 הפקעות 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.

**6.5. שמירה על עצים בוגרים**

על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור", "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה"<sup>1</sup> יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):

- א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.
- ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור – אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.
- ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות.
- ד. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ/קבוצת עצים חלופיים בתא שטח מס. \_\_\_\_\_.
- ה. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.

**7. ביצוע התוכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ל"ד	ל"ד	ל"ד

**7.2 מימוש התוכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 2 שנים מיום אישורה.

<sup>1</sup> או בסימון "חורשה לשימור", "חורשה להעתקה" או "חורשה לעקירה"

**8. חתימות**

מגיש התוכנית	שם: מאיר ביתן	חתימה: 	תאריך: 11/6/13
	תאגיד/שם רשות מקומית: ל"ר	מספר תאגיד: ל"ר	
עורך התוכנית	שם: אדר' ויקטור רבינוביץ'	חתימה: 	תאריך: 4.6.13
	תאגיד: ל"ר	מספר תאגיד: ל"ר	
בעל עניין בקרקע	שם: מאיר ביתן	חתימה: 	תאריך: 11/6/13
	תאגיד: ל"ר	מספר תאגיד: ל"ר	
בעל עניין בקרקע	שם: ל"ר	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל	מספר תאגיד: ל"ר	