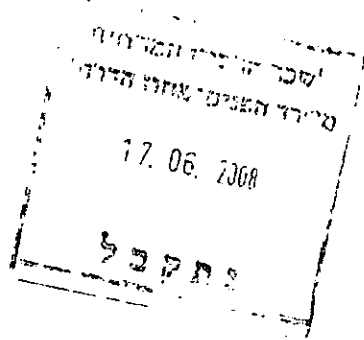


**חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965**

**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 18/209/03/5**

**מגורים במגרשים 75A, 75B שכ' נווה מנחם, באר שבע**



מחוז **דרום**  
מרחב תכנון מקומי **באר שבע**  
סוג התכנית **תכנית מפורטת**

**אישורים**

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

--	--

--	--

--	--

**דברי הסבר לתכנית מס' 18/209/03/5**

תכנית זו כוללת מגרשים מס' 75A ו 75B המיועדים לאזור מגורים א' ונמצאים ברח' אהרון מסקין, שכי נווה מנחם, ב"ש. במגרשים קיימים בתי מגורים חד-משפחתיים עם קיר משותף בעלי תוספות במגרש 75A - לפי תכנית מס' 35/206/03/5 ובמגרש 75B - לפי תכנית מס' 2/72/5.

התכנית המוצעת מאפשרת במגרש מס' 75B שינויים הבאים:

- בקומת קרקע:
- תוספת בניה בקומה א' מעל מבנה קיים בחזית אחורית.
  
- בקומת קרקע:
- תוספת בניה בחזית צדדית ושינוי מיקום מחסן;
- בקומה א':
- תוספת בניה בחזיתות אחורית, צדדית ומעל מבנה הקיים בחזית קידמית.
- מגרש 75A נשאר ללא שינוי בהתאם לתכנית 35/206/03/5.

**דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.**

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התוכנית	מגורים במגרשים 75A, 75B שכי נווה מנחם, באר שבע
		מספר התוכנית	18/209/03/5
1.2	שטח התכנית		629 מ"ר
1.3	מהדורות	שלב	מילוי תנאים למתן תוקף
		מספר מהדורה	1
		תאריך עדכון	5.06.08
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית היתרים או הרשאות	ועדה מחוזית
		סוג איחוד וחלוקה	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות. ללא איחוד וחלוקה
		האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי	לא

**1.5 מקום התכנית**

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	באר שבע
		קואורדינאטות X	177575
		קואורדינאטות Y	575740
1.5.2	תאור מקום	מקום התכנית בשכי נווה מנחם, רח' אהרון מסקין, באר שבע	
1.5.3	רשויות מקומיות בתכנית	רשות מקומית	באר שבע
		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובות שבהן חלה התכנית	ישוב	באר שבע
		שכונה	נווה מנחם
		רחוב	אהרון מסקין
		מספר בית	78, 76
1.5.5	גושים וחלקות בתכנית		
	מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש
	100215/1	לא מוסדר	חלק מהגוש
	מספר גוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
	85		

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

## 1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש
100621,38166	100215/1

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות  
שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש	מספר תכנית
75B,75A	35/206/03/5, 2/72/במ/5, 72/במ/5

## 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
30.12.2004	י.פ. 5355	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 35/206/03/5 ממשיכות לחול.	שינוי	35/206/03/5
21.08.1994	י.פ. 4241	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 2/72/במ/5 ממשיכות לחול.	שינוי	2/72/במ/5

## 1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	הוועדה המחוזית	ליפובצקי נטליה	06.02.08		17		מחייב	הוראות התכנית
	הוועדה המחוזית	ליפובצקי נטליה	06.02.08	1		1:250	מחייב	תשריט התכנית
	הוועדה המחוזית	ליפובצקי נטליה	06.02.08	1		1:250	מחייב חלקית	נספח בינוי

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 התכנית**

דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	תואר / מקצוע	מגיש התכנית
		052-3261519	08-6441732	רח' אהרון מסקין 78, שכי נווה מנחם, ב"ש		רשות מקומית	309557148	ברודסקי יבגני		

**1.8.2 בעלי עניין בקרקע**

דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	תואר / מקצוע	בעל
	08-6264250		08-6264333	רח' התקווה 4, קריית הממשלה, ב"ש		ממי				
		052-3261519	08-6441732	רח' אהרון מסקין 78, שכי נווה מנחם, ב"ש			309557148	ברודסקי יבגני		חוכר

**1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	תואר / מקצוע	אדריכל
n_liparch@012.net.il	08-6235163	0544474557	08-6235163	שרי רגר 28, בנין רסקו חד' 38, ב"ש		רשות מקומית	312988298	ליפובצקי נטליה		אדריכל
negeveg@netvision.net.il	08-6280351	052-3261519	08-6441732	רח' אהרון מסקין 78, שכי נווה מנחם, ב"ש			309557148	ברודסקי יבגני	מודד מוסמך	מודד

**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 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**

שינויים במגרש 75B ברח' אהרון מסקין 78, שכי נווה מנחם, ב"ש.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- הגדלת היקפי בניה מירביים במגרש מס' 75B, המיועד לאזור מגורים א' וממוקם ברח' אהרון מסקין 78, שכי נווה מנחם, באר-שבע, מ- 151 מ"ר ל- 209 מ"ר. מתוכם:
  - למטרות עיקריות מ- 130 מ"ר ל- 182 מ"ר,
  - למטרות שרות מ- 21 מ"ר ל- 27 מ"ר.
- קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
- שינוי מיקום מחסן.
- קביעת קווי בנין למחסן.
- קביעת הוראות לעיצוב אדריכלי.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.629
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		182	+52	130	מ"ר	מגורים א'
		1	ללא שינוי	1	מס' יח"ד	

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

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
	לא רלוונטי	75A, 75B	איזור מגורים א'
	לא רלוונטי	100	דרך

## 4. יעודי קרקע ושימושים

### 4.1 מגורים א'

#### 4.1.1 שימושים

מגורים

#### 4.1.2 הוראות

א. הוראות בינוי

- לבית קיים חד-משפחתי בן קומה אחת עם קיר משותף תותר:
  - בקומת קרקע - הוספת בניה בחזית צדדית,
  - בקומה א' - הוספת בניה בחזיתות אחורית, צדדית ומעל מבנה הקיים בחזית קדמית.
- מיקומן של כל התוספת ראה נספח בינוי.
- תותר הקמת מחסן 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 מגרשים הסמוכים בקווי בנין 0; 0 ושיפוע הגג וניקוזו יהיו לכיוון המגרש 75B.
- חומר גמר של תוספות - כל חומר עמיד (חיפוי אבן, קרמיקה, וכו' ...) או שילוב ביניהם בהתאם לבית הקיים. ובמידה ויהיה חיפוי יחופה הבית כולו.
- גג יהיה גג רעפים וניקוזו יהיה לכיוון המגרש.

ב. עיצוב אדריכלי

### 4.2 דרכים

#### 4.2.1 שימושים

דרך ציבורית

#### 4.1.2 הוראות

תוואי ורוחב הדרך לפי המסומן בתשריט.



## 5.1 טבלת זכויות והוראות בניה

### 5.1 טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצעת

אזור	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני	קווי בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צמימות (ח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד מספר תכנית (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
				מספר קומות	מספר יח"ד					שטח בניה	שטחי בניה	סה"כ			
ללא שינוי לפי תוכנית 35/206/03/5															
				-	2		1	55	83.6	209	-	27	182	75A	מגורים א'
													250	75B	מגורים א'

\* שטח שרות כולל: סככת חניה (15 מ"ר), מחסן (8 מ"ר) ובלטות ארכיטקטוניות.

### 5.2 טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

לפי תכנית מס' 35/206/03/5 :

אזור	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני	קווי בנין (מ')	זכויות בניה מירביות למגרש (מ"ר)										היעוד
				תכנית מרבית	שטח בניה סה"כ	שטח שרות ...	שטח עיקרי ...		מספר קומות	מספר יח"ד במגרש	שטח המגרש (מ"ר)	מס' מגרש	מס' אזור	
							סה"כ	קומות						
כמסומן בתשריט	א	א	121	121	174	21	153	100	2	1	250	75A	מגורים א'	
				121	151	** 21	130	100	2	1	250	*75B		

- \* מגרש 75B נשאר ללא שינויים.
- \*\* שטח שרות כולל : מחסנים (6 מ"ר) ו סככות רכב (15 מ"ר).
- \*\*\* אין בניה מתחת לקרקע.
- \*\*\*\* בכל מקרה של סתירה בין שטח התוספת המותר לבניה לפי הוראות התכנית לבין הקבוע בנספח הבנוי, יגברו הוראות התכנית.

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

היתרי בניה יינתנו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.

**6.2 היטל השבחה**

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

**6.3 חניה**

חניה תתוכנן בתחום המגרש ועפ"י תקן חניה בתכנית מתאר באר שבע או עפ"י תקן התקף בעת מתן היתרי בניה.

**6.4 הנחיות כלליות לתשתית**

א. שרותים הנדסיים  
 ביוב ניקוז ואספקת מים 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 - מתוז 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 הוועדה 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	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
			309557148	ברודסקי יבגני	מגיש התכנית
		ממ"י			בעל בעלי עניין בקרע
			309557148	ברודסקי יבגני	חוכר
	ליפובצקי נטליה אדריכלית מ. רשין 104717 		312988298	ליפובצקי נטליה	עורך התכנית

**9. רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית**

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
✓		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? <sup>(1)</sup>		כללי
✓		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
✓		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
✓		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		
✓		• שמירת מקומות קדושים		
✓		• בתי קברות		
✓		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		
		האם נבדקה התוכנית בדיקה 'פרה-רולית' (מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון)?		רדיוסי מגן
✓		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
✓		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		
✓		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		
	✓	מספר התוכנית		התאמה בין התשריט להוראות התוכנית
	✓	שם התוכנית	1.1	
	✓	מחוז		
	✓	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4	
	✓	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	1.5	
	✓	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	
	✓	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	8.2	
	✓	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי הנוה"ל (או נרשם "לא רלבנטי")?		הוראות התוכנית
	✓	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	מסמכי התוכנית
	✓	האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, חניה ותשתיות?		
	✓	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.2, 6.1	תשריט

<sup>(1)</sup> עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשי"ג-2003.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה התוכנית
	√	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע- זהה	2.2.7	התוכנית
	√	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X, Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול)	2.4.1 2.4.2	
	√	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	2.3.2 2.3.3	
	√	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחתימת.	4.1	
	√	קיום תשריט מצב מאושר	4.3	
	√	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית	4.4	
	√	התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)		
	√	הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)		
	√	סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט		
	√	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	1.8	
	√	קיום טבלת הקצאה ואיזון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או : קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)	פרק 12	
	√	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים
	√	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	

**10. תצהירים**

**תצהיר עורך התוכנית**

אני החתומה מטה - ליפובצקי נטליה, מס' תעודת זהות 312988298, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תכנית מס' 18/209/03/5 ששמה מגורים במגרשים 75A, 75B שכי נווה מנחם, באר שבע (להלן - "התוכנית").
2. אני בעלת ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעלת הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות מספר רשיון 104717.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:  
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ  
א. ברודסקי יבגני - מודד מוסמך - תכנית מדידה
4. הנני אחראית להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספח בינוי) ולכל החומר שנלווה לתכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
5. הנני מאשרת כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.  
כמו כן, הנני מאשרת כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.
6. אני מצהירה כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

ליפובצקי נטליה  
אדריכלית  
מ. רשיון 104717



חתימת המצהיר

**הצהרת המודד**

מספר התכנית : 18/209/03/5

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 01.01.08 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

ברודסקי יבגני  
מודד מוסמך 1230

חתימה

1230

מספר רשיון

ברודסקי יבגני

שם המודד המוסמך



**נספח הליכים סטטוטוריים**

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	שם מוסד התכנון המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	התוספת אינה חלה.		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	התוספת אינה חלה.		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	התוספת אינה חלה.		

אישור לפי סעיף 109 לחוק התוכנית נקבעה		
תאריך ההחלטה	החלטה	