

**חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965**

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 64/206/03/5

מגורים במגרש 166B שכונה נווה מנחם, באר שבע

לשכת התכנון המחוזית  
משרד הפנים-מחוז דרום  
04.07.2010  
**נתקבל**

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

**אישורים**

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

--	--

משרד הפנים מחוז דרום  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  
64/206/03/5  
החליטה המחוזית לתכנן ולבנות החליטה  
14/6/10  
מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

--	--

64/206/03/5  
הודעה על אישור תכנית מס' 6131  
כריסמה בילקוט הכרסומים מס' 29/08/10  
מיום

--	--

**דברי הסבר לתכנית מס' 64/206/03/5**

תכנית זו כוללת מגרשים מס' 166A, 166B המיועדים לאזור מגורים א' ונמצאים ברח' בת שבע, ב"ש. במגרשים קיימים בתי מגורים חד-משפחתיים עם קיר משותף בעלי תוספות סטנדרטיות דו-קומתיות לפי תכנית מס' 5/במ/4/75.

התכנית המוצעת מאפשרת במגרש מס' 166B סגירת פטיו ונישה בחזית צדדית בקומת קרקע ובקומה א' והגדלת שטח מחסן וסככת רכב.

מגרש 166A נשאר ללא שינויים בהתאם לתכנית 5/במ/4/75.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

מגורים במגרש 166B שכונה נווה מנחם, באר שבע

מס' תוכנית  
64/206/03/5  
0.622 ד'

1.1 שם התכנית

1.2 שטח התכנית

1.3 מהדורות

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1

מספר מהדורה

24.6.2010

תאריך עדכון

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

כן

האם מכילה  
הוראות של תכנית  
מפורטת

לא

האם כוללת הוראות  
לענין תכנון תלת  
מימדי

ללא איחוד וחלוקה

סוג איחוד וחלוקה

ועדה מחוזית

מוסד התכנון  
המוסמך להפקיד  
את התכנית

תכנית שניתן מכוחה להוציא היתרים או  
הרשאות

היתרים או  
הרשאות

**1.5 מקום התכנית**

באר-שבע  
575425  
177315

מרחב תכנון מקומי  
קואורדינאטה X  
קואורדינאטה Y

1.5.1 נתונים כלליים

שטח התכנית נמצא בשכ' נווה מנחם, רח' בת  
שבע 18, ב"ש

1.5.2 תאור מקום

באר-שבע

רשות מקומית

1.5.3 רשויות מקומיות  
בתכנית

חלק מתחום הרשות

התייחסות לתחום  
הרשות

באר-שבע

ישוב

1.5.4 כתובת שבה חלה  
התכנית

נווה מנחם

שכונה

בת שבע

רחוב

18

מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38168	מוסדר	חלק מהגוש	18,19	58

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
38168	לא רלוונטי

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

מספר תכנית	מספר מגרש
4/75/במ/5, 75/במ/5	166B, 166A

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

לא רלוונטי
------------

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק**

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

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
21.08.1994	4241	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 4/75/במ/5 ממשיכות לחול.	שינוי	4/75/במ/5
12.12.1991	3953	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 75/במ/5 ממשיכות לחול.	שינוי	75/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	24.6.2010		14		מחייב	הוראות התכנית
	הוועדה המחוזית	ליפובצקי נטליה	24.6.2010	1		1:250	מחייב	תשריט התכנית
	הוועדה המחוזית	ליפובצקי נטליה	24.6.2010	1		1:250	מנחה ומחייב לעניין היקף התוספות ומיקומן ביחס לבינוי הקיים	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**

גוש/חלקה	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
גוש-38169 חלקה-18,19			052-2700488		רח' בת שבע 18, ב"ש			24124661	לוי מאיר	

**1.8.2 בעלי עניין בקרקע**

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
	08-6264250		08-6264333	רח' התקווה 4 קריית הממשלה, ב"ש		ממי				
		052-2700488		רח' בת שבע 18, ב"ש			24124661	לוי מאיר		חוכר

**1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
n_liparch@012.net.il	08-6235163	0544474557	08-6235163	שד' רג' 28, בנין רסקו חד" 38, ב"ש			312988298	ליפובצקי נטליה	אדריכל
Golden_a@zahav.net.il	08-6278795	050-5266829	08-6232117	רח' צפצפה 6, עומר			001116482	אברהם גולדנברג	מו"ד מוסמך

**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**

הגדלת שטח בניה בתא שטח (מגרש) מס' 166B, המיועד לאזור מגורים א' בשכ' נווה מנחם, באר שבע.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- הגדלת היקפי בניה מירביים במגרש (תא שטח) מס' 166B, המיועד לאזור מגורים א' (חד-משפחתי עם קיר משותף) מ- 151 מ"ר ל- 183 מ"ר. מתוכם:
  - למטרות עיקריות מ- 130 מ"ר - ל- 145 מ"ר,
  - למטרות שרות סככת רכב מ- 15 מ"ר ל- 30 מ"ר בנייה בקו קדמי; מחסן מ- 6 מ"ר ל- 8 מ"ר.
- קביעת תנאים למתן היתרי בניה.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.622
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	275		+15	260	מ"ר	מגורים א'
	2		ללא שינוי	2	מס' יחיד	

- 15 מ"ר שייכים לתא שטח מס' 166B בלבד. תא שטח מס' 166A נשאר ללא שינוי.

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

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
	לא רלוונטי	B166, A166	מגורים א'
	לא רלוונטי	100	דרכים

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	אחוזים	מ"ר
83.92	522	83.92	522
16.08	100	16.08	100
100.00	622	100.00	622

↓

אחוזים	יעוד	מגורים א'	יעוד
83.92	מגורים א'	83.92	מגורים א' (*)
16.08	דרכים	16.08	דרכים
100.00	סה"כ	100.00	סה"כ

(\*) יעוד שאינו מכא"ת.



**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים א'</b>	
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>	
	מגורים	
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>	
א.	הוראות בינוי	<p>לבית קיים חד-משפחתי בן שתי קומות עם קיר משותף בתא שטח מס' 166B תותר:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• סגירת פטיו ונישה בחזית צדדית בקומת קרקע ובקומה א'. מיקום של התוספות ראה בנספח בינוי.</li> <li>• 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 השכן ושיפוע הגג וניקוזו יהיו לכיוון המגרש.</li> <li>• מותר בניית סככה מעל החניה בגודל 30.0 מ"ר ללא קירות ודלתות. מיקום סככת רכב יהיה בחזית המגרש, בקווי בנין - 0; 0 מ' קדמי וצדדי. שיפוע הקירוי וניקוזו יהיו לכיוון המגרש.</li> </ul> <p>תא שטח מס' 166A נשאר ללא שינוי.</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. התכנית מאפשרת גמישות במיקום וגודל הפתחים.</li> <li>• הגג יהיה גג רעפים וניקוזו יהיה לכיוון המגרש.</li> </ul>

<b>4.2</b>	<b>דרך משולבת</b>	
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>	
	דרך ציבורית	
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>	
	מיועד לדרכים ציבוריות משולבות של הולכי רגל ורכב.	

**5. טבלת זכויות והוראות בניה**

אזורי	צדדי	צדדי- ימני	קדמי	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות לזונם (נ"ד)	מספר יח"ד	הכסית (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה		שטחי בניה (מ"ר)	מרחק מרחש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד		
				מתחת לקובעת	מעל לקובעת						שטחי בניה סה"כ	מתחת לבנייה הקובעת						
ללא שינוי לפי תוכנית 4/75/במ/5																		
				2	-	7.15	לא רלוונטי	1	61	70.2	183	-	-	38 <sup>(1)</sup>	145	261	166A	מגורים א'
																	166B	

<sup>(1)</sup> שטח שרות כולל: מחסן (8 מ"ר) וסככת רכב (30 מ"ר).

**5.1. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר**

אזורי	צדדי	קדמי	קדמי	שטח בניה מותר (מ"ר)	שטח שרות (מ"ר)	שטח עיקרי (מ"ר)		מספר קומות	מספר יח"ד	מספר קומות	מספר יח"ד	שטח מגרש (מ"ר)	מס' מגרש	מס' אזור
						סה"כ	קובעת							
3	2:0	מ' 5 או כמסומן בתשריט	151	21	130	100	2	1	261	166A	166B	מגורים א'		

\* כל הנתונים לפי תכנית מס' 4/75/במ/5.

**6. הוראות נוספות**

**6.1 תנאים למתן היתר בניה**

- היתרי בניה יינתנו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.
- היתרי בניה יינתנו לאחר הריסתה בפועל של בניה המסומנת להריסה בתשריט.

**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 המשודך 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

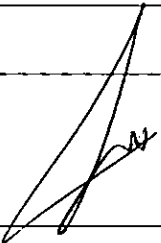
**7.2 מימוש התכנית**

תכנית זו תבוצע תוך 7 שנים מיום אישורה.

**8. חתימות**

תאריך:	חתימה:	שם:	מגיש התוכנית
		לוי מאיר	
מספר זהות:	תאגיד/שם רשות מקומית:		
24124661			

תאריך:	חתימה:	שם:	עורך התוכנית
	ליפובצקי נטליה מ.ר. תל אביב 10471 	ליפובצקי נטליה	
מספר זהות:	תאגיד:		
312988298			

תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
		מנהל מקרקעי ישראל	
מספר תאגיד:	תאגיד:		חוכר
	מנהל מקרקעי ישראל		
תאריך:	חתימה:	שם:	
		לוי מאיר	
מספר זהות:	תאגיד:		
24124661			