

### חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

**הוראות התוכנית**

תוכנית מס' 23/209/03/5

שם תוכנית: מגורים במגרש 124B ברח' ילין שטקליס 7 שכי נווה מנחם באר-שבע

מחוז: דרום  
מרחב תכנון מקומי: באר שבע  
סוג תוכנית: תכנית מפורטת

לשכת התכנון המחוזית  
משרד הפנים-מחוז דרום  
02.01.2011  
נתקבל

אישורים

הפקדה מתן תוקף

משרד הפנים מחוז דרום  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  
אישור תכנית מס' 23/209/03/5  
הועדה המקווייה לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 13/10/10 לאשר את התכנית  
מינהל התכנון יו"ר הו"ר המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 23/209/03/5  
כורסמת בילקוט הפרסומים מס' 6203  
מיום 23/10/10

**דברי הסבר לתוכנית**

תכנית זו מטפלת במגרש מס' 124B הנמצא באזור מגורים א', רח' ילין שטקליס 7, שכי' נווה מנחם, באר שבע.

על המגרש ממוקם מבנה מגורים דו משפחתי עם קיר משותף לשכנו. במגרש הני"ל ניתן לבצע תוספת סטנדרטית ע"פ התכנית התקפה.

התכנית המוצעת מאפשרת:

- שינוי בינוי תוספת סטנדרטית.
- תוספת בנייה למבנה העיקרי.
- תוספת קומת מרתף ושטחי שירות.
- בניית סככה בחזית הקדמית ומצללה בחזית האחורית, צמודות לבית.
- שינויים בקווי בניין קדמי ואחורי.
- הגדלת שטח המחסן.

**דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.**

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

מגורים במגרש מס' 124B ברח' ילן שטקליס 7,  
שכונת נווה מנחם באר-שבע

שם התוכנית

**1.1 שם התוכנית  
ומספר התוכנית**

יפורסם  
ברשומות

23/209/03/5

מספר התוכנית

0.297 ד'

**1.2 שטח התוכנית**

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

**1.3 מהדורות**

1 מספר מהדורה בשלב

23/12/2010 תאריך עדכון המהדורה

תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

**1.4 סיווג התוכנית**

יפורסם  
ברשומות

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

ועדה מחוזית

לפי סעיף בחוק

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד  
וחלוקה

האם כוללת הוראות  
לענין תכנון תלת מימדי

לא

**1.5 מקום התוכנית**

<b>1.5.1 נתונים כלליים</b>	מרחב תכנון מקומי	באר-שבע
	קואורדינטה X	178,175
	קואורדינטה Y	575,575
<b>1.5.2 תיאור מקום</b>	מגרש הממוקם ברח' ילון שטקליס 7 שכי נווה מנחם ב"ש.	

<b>1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית</b>	רשות מקומית	באר-שבע
<b>1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית</b>	התייחסות לתחום הרשות נפה	חלק מתחום הרשות באר-שבע באר-שבע
	יישוב שכונה רחוב מספר בית	נווה מנחם ילון- שטקליס מרים 7

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית				
מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38164	מוסדר	חלק מהגוש	53	-
38162	מוסדר	חלק מהגוש	-	86

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים	
מספר גוש	מספר גוש ישן
38164	לי"ר
38162	לי"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו בחלקות	
מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
4/75/5, 75/במ/5	לי"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית	
לי"ר	

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

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
21.11.91	3945	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 72/במ/5 ממשיכות לחול	שינוי כפיפות	72/במ/5
21.08.94	4241	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתוכנית 2/72/במ/5 ממשיכה לחול	שינוי כפיפות	2/72/במ/5
21.08.94	4241	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתוכנית 4/75/במ/5 ממשיכה לחול	שינוי כפיפות	4/75/במ/5

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחלה	סוג המסמך
	ו. מחוזית	אדרי ויקטור רבינוביץ'	23/12/2010	לי"ר	13	לי"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	ו. מחוזית	אדרי ויקטור רבינוביץ'	23/12/2010	1	לי"ר	1: 250	מחייב	תשריט התוכנית
	ו. מחוזית	אדרי ויקטור רבינוביץ'	23/12/2010	1	לי"ר	1: 250 1: 200	מנחה המחייב לגבי מיקום התוספות	נספח בינוי התוכנית

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים תגברנה ההוראות על 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

מגיש התוכנית 1.8.1										
גוש / חלקת(ים)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
			054-7620995	08-6440976	רח' ילון שטקליס 7 נווה מנחם, באר שבע	לי"ר	לי"ר	לי"ר	קוס לב ואירנה	קוס לב ואירנה

בעלי עניין בקרקע 1.8.3										
דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
	08-6264250	לי"ר	08-6264333	רח' התקווה 4 קריית הממשלה ת.ד. 233, בייש	לי"ר	מנהל מקרקעי ישראל	לי"ר	לי"ר	לי"ר	בעלים
		054-7620995	08-6440976	רח' ילון שטקליס 7 נווה מנחם, באר שבע	לי"ר	לי"ר	321797896	קוס לב ואירנה	לי"ר	חוכר

עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו 1.8.4										
דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך התכנית
Victor.ara@gmail.com	08-6433048		08-6433048	עבדת 12, באר-שבע	לי"ר	לי"ר	11035367	ויקטור רבינוביץ'	אדריכל	עורך התכנית
Golden_a@zaha v.net.il	08-6278795	052- 3261519	08-6232117	רח' צפצפה 6	לי"ר	לי"ר	309557148	יבגני ברודסקי	מורד מוסמך	מורד

**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
מגורים א'	עד 100% (כולל) אחוזי בניה

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**

שינויים בזכויות ומגבלות בניה במגרש מגורים מס' 124B ברח' ילין שטקליס 7 שכי נווה מנחם באר-שבע

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

1. הגדלת הקפי בניה מרביים עבור שטח למטרה עיקרית.
2. תוספת קומת מרתף.
3. הגדלת שטח למטרת שירות מ"ר 21 מ"ר ל-76 מ"ר עבור מחסן בגודל עד 8 מ"ר, מרתף וממ"ד.
4. שינויים בקו בניין קדמי וקו בניין אחורי עבור סככה, מצללה ומחסן.
5. שינוי בינוי תוספת סטנדרטית.
6. קביעת הנחיות לעיצוב אדריכלי.
7. קביעת תנאים למתן היתר בניה.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.297
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	212		+82	130	מ"ר	מגורים
	1		ללא שינוי	1	מס' יחיד	



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

**3.1 טבלת שטחים**

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
	לי"ר	124B	מגורים א'
	לי"ר	200	דרך מאושרת

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

**3.2 טבלת שטחים**

אחוזים	מצב מוצע		מצב מאושר	
	מ"ר	יעוד	מ"ר	יעוד
83	247	מגורים א'	247	מגורים א'
17	50	דרך מאושרת	50	דרך מאושרת
100	297	סה"כ	297	סה"כ

\* יעודים שאינם עפ"י נוהל מבא"ת

**4 יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>שם ייעוד: מגורים א'</b>	
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>	
	תא שטח מס' 124B	
	בתא שטח הנ"ל תותר הקמת בית חד משפחתי עם קיר משותף בגובה עד 2 קומות.	
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>	
<b>א.</b>	<b>בינוי</b>	תא שטח מס' 124B - תותר הגדלת שטח בניה ע"י תוספות בחזית האחורית בקומת הקרקע ובקומה א', ובחזית קדמית בקומה א' מעל המבנה הקיים. - תותר בניית קומת מרתף + ממ"ד בקומה זו. השטחים יחשבו כשטחי שירות. מיקום ראה בנספח בינוי.
<b>ב.</b>	<b>מרתף</b>	יתוכנן מרתף מתחת לקונטור התוספת המוצעת והמחסן. לא ינתן אישור למרתף ללא אור ואיוורור. תכנון המרתף יהיה כך שיבלוט כ- 0.80 מ' מעל פני הקרקע ולכיוון הזה יפתחו החלונות. ניתן לתכנן אופציה שתכלול חצר אנגלית בחזית הצדדית בתאום עם מחלקת תכנון באר-שבע.
<b>ג.</b>	<b>גג</b>	הגגות יהיו גגות רעפים. שיפוע הגג וניקוזו יהיו לכיוון המגרש. גובה מירבי של מבנה עם גג רעפים לא יעלה על 8.50 מ', וימדד ממפלס +0.00 של המבנה הקיים (ראה הערה המתייחסת לגובה הגג בסעיף 5). צורתו ושיפועו של הגג יתוכננו בתאום עם מחלקת הנדסה עיריית ב"ש.
<b>ד.</b>	<b>מחסן</b>	תותר הקמת מחסן אחד בתחומי המגרש, בגודל עד 8 מ"ר. המחסן יבנה כחלק בלתי נפרד מהבית. דלת המחסן/יציאה מהמחסן תפתח לחצר. לא יותרו פתחים לכיוון השכן, גג המחסן יהיה שטוח ושיפועו וניקוזו יהיו לכיון המגרש. מיקום המחסן ראה נספח בינוי. חומרי גמר המחסן - בהתאם לגמר מבנה קיים. גובה מקסימלי למחסן 2.2 מ'
<b>ה.</b>	<b>סככת רכב</b>	- במגרש תותר הקמת סככת רכב לחזית דרך בפנינת המגרש אשר תקורה בקירוי קל ללא קירות ודלתות.
<b>ו.</b>	<b>סככות ומצללות</b>	תותר הקמת סככה בחזית קדמית ומצללה בחזית האחורית צמודות למבנה העקרי. שטח הטל הסככה בגודל 20 מ"ר יחושב כשטח עיקרי.
<b>ז.</b>	<b>עיצוב אדריכלי</b>	גימור המבנה יהיה טיח או כל חומר עמיד ( חיפוי אבן ) או שילוב ביניהם - הכל בגוון בהיר. גימור התוספת יהיה מתואם לבית הקיים ובמידה ויהיה חיפוי - ייחופה הבית כולו. התכנית מאפשרת גמישות במיקום וגודל הפתחים. עיצוב הגג וגובהו יבוצעו במסגרת תכנונית לחזית משותפת, עם המבנה במגרש 124A, עם אפשרות בניה בנפרד.

<b>4.2</b>	<b>שם ייעוד: דרך משולבת</b>	
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>	
<b>א.</b>	דרך ציבורית תא שטח מס' 200	
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>	
<b>א.</b>	<b>דרך משולבת</b>	- תכלית מותרת : שילוב בחפיפה של תנועת כלי רכב, הולכי רגל, ביצוע עבודות תשתית, תאורה, גינון, ריחוט רחוב.

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		תכנית (%) משטח תא (השטח)	צמימות (ח"ד) לדונם (נטו)	מספר יה"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה סה"כ	שטחי בניה מ"ר			שטח תא שטח (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
	צידו- שמאלי	צידו- ימני	קדמי	מתחת לקניסה הקובעות						מעל לקניסה הקובעות	מתחת לקניסה הקובעות	שטחי שירות				שטחי עיקרי
			1	2	68	4	1	117%	288	53	-	23	212	247	124B	מגורים א'
כמוסומן בתשריט																

\* שטח למטרות שרות כולל מחסן עד 8 מ"ר, סככת רכב עד 15 מ"ר, ממ"ד עד 10.50 מ"ר ומרתף עד 42.5 מ"ר.

\*\* בכל מקרה של סתירה בין שטח התוספות המותרות לבניה לפי הוראות התכנית לבין הקבוע בניספח בינוי יגברו הוראות התכנית.

\*\*\* גובה המבנה יכול להשתנות אם וכאשר יתוכנן המרתף הבולט מעל פני הקרקע.

## 6. הוראות נוספות.

### 6.1 תשתיות חשמל

איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים

א. לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבניינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

מספר הקו	מהתיל הקיצוני	
מ' 2.25	מ' 2.00	א. קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף
מ' 1.75	מ' 1.50	ב. קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד
מ' 6.50	מ' 5.00	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי
מ' 8.50	-	בשטח פתוח
מ' 20.00	-	ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו: בשטח בנוי
מ' 35.00	-	בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')
		ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו

\* באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.

### 6.2 חנייה

עפ"י תקן החנייה של עיריית באר-שבע שיהיה בתוקף בעת הגשת הבקשה להיתר בנייה.

### 6.3 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.

### 6.4 תנאים למתן היתר בניה

- היתר בניה יוצא ע"י הועדה המקומית ע"פ תכנית זו.
- לא יינתן אישור למרתף ללא מתן פתרון לאור ואיוורור.
- א. 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, עפ"י דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:
  - הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
  - על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה עפ"י 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 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה.

## 7. ביצוע התוכנית

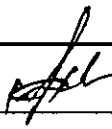
### 7.1 שלבי ביצוע

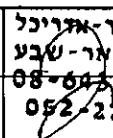
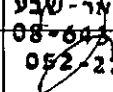
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ל"ר		

### 7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע התכנית- כחמש שנים מיום אישורה

**8. חתימות**

תאריך: 29.12.10	חתימה: 	שם: קרס לב ואירנה	מגיש התוכנית
מספר תאגיד: ל"ר	תאגיד/שם רשות מקומית: ל"ר		

תאריך: 23.12.10	חתימה: 	שם: אדרי ויקטור רבינוביץ'	עורך התוכנית
מספר תאגיד: ל"ר	חתימה:  רח' עבדית 12 באר-שבע טלפקס 08-6433048 נייד 052-2765195		

תאריך: 29.12.10	חתימה: 	שם: קרס לב ואירנה	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד: ל"ר	תאגיד: ל"ר		

תאריך:	חתימה:	שם: ל"ר	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד: ל"ר	תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל		