

# חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

## הוראות התוכנית

תוכנית מס' 67/206/03/5

שם תוכנית: מגורים ברח' חוה 30, נווה מנחם, באר-שבע

<p>לשכת התכנון והבניה משרד הבנים-מחוז דרום</p> <p>03.07.2011</p>	<p>לשכת התכנון והבניה משרד הבנים-מחוז דרום</p> <p>25.09.2011</p> <p>נדרש</p>
--	--

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>משרד הבנים-מחוז דרום</p> <p>67/206/03/5</p> <p>28/8/11</p> <p>בית</p> <p>יבנה</p>	
<p>67/206/03/5</p> <p>6329</p> <p>28/8/11</p>	

**דברי הסבר לתוכנית**

התכנית מטפלת במגרש מגורים הנמצא ברח' חוה 30 בשכונת נוה מנחם בבאר-שבע.

התכנית המוצעת מאפשרת:

הגדלת בניה ביחס לבינוי הסטנדרטי ע"י סגירת פטיו ותוספת בניה בק. קרקע ובקומה א' וקביעת תכנית.

במהלך הכנת התכנית הנ"ל, היוזמים קיבלו אישור מהועדה המקומית והקימו ממ"ד במסגרת הקלות בנייה להקמת הממ"דים ותקנות להתגוננות אזרחית.

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

# 1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם ברשומות	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	מגורים ברח' חוה 30, נוה מנחם, באר-שבע
		מספר התוכנית	67/206/03/5
	1.2 שטח התוכנית		0.320 ד'
	1.3 מהדורות	שלב	מילוי תנאים למתן תוקף
		מספר מהדורה בשלב	1
		תאריך עדכון המהדורה	13/06/2011
יפורסם ברשומות	1.4 סיווג התוכנית	סוג התוכנית	תוכנית מפורטת
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	כן
			ועדה מחוזית
		לפי סעיף בחוק	לי"ר
		היתרים או הרשאות	תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.
		סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה.
		האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי	לא

**1.5 מקום התוכנית**

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	באר-שבע
		קואורדינטה X	177,550
		קואורדינטה Y	575,400
1.5.2	תיאור מקום	מגרש ברח' חוה 30, נווה מנחם, באר-שבע	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	באר-שבע
		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
		נפה	באר-שבע
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב	באר-שבע
		שכונה	נווה מנחם
		רחוב	חוה
		מספר בית	30

יפורסם  
ברשומות**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38171	מוסדר	חלק מהגוש	48	69

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
38171	ל"ר

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
75/במ/5, 4/75/במ/5	ל"ר

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

ל"ר
-----

**1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות**

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
75/במ/5 4/75/במ/5	שינוי כפיפות	תכנית זו משנה רק את המפורט בה וכפופה לתכניות מס' 75/במ/5, 4/75/במ/5	3953 4241	12.12.1991 21.08.1994

## 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'	15/06/2011	ל"ר	13	ל"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	ו. מחוזית	אדרי' ויקטור רבינוביץ'	15/06/2011	1	ל"ר	1:250	מחייב	תשריט התוכנית
	ו. מחוזית	אדרי' ויקטור רבינוביץ'	15/06/2011	1	ל"ר	1:250	מנחה המחייב לגבי מיקום התוספות	נספח בינוי התוכנית

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המיישמים, במקרה של סתירה בין המסמכים המיישמים לבין המסמכים המיישמים, במקרה של סתירה בין המסמכים המיישמים לבין המסמכים המיישמים.

15/06/2011

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 5 מתוך 13

**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****מטרת התוכנית**

שינויים בהוראות וזכויות בניה במגרש מס' 67b, ברח' חוה 30, באר-שבע

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

1. קביעת תכנית קרקע מרבית.
2. שינוי בינוי סטנדרטי.
3. הגדלת היקפי בנייה למטרה עיקרית מ130 מ"ר ל149 מ"ר.
4. קביעת הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי.
5. קביעת תנאים למתן היתר בניה.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.320
-------------------------	-------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים	מ"ר	130	+19	149		
	מס' יח"ד	1	ללא שינוי	1		

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

#### 3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים			תאי שטח	יעוד
		לי"ר	67b	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 ההוראות בטבלה זו.

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	אחוזים	מ"ר
80	256	79	253
21	64	21	64
100	320	100	317
			סה"כ

\*\* אי התאמת שטחים שבין מצב הקיים למצב המוצע נובעת מכך שחישוב שטח במצב הקיים נעשה לפי מדידה גרפית ובמצב מוצע לפי מדידה אנליטית.

## 4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים א'	
4.1.1	שימושים	
א.	על המגרש תותר הקמת מבנה מגורים בין 2 קומות.	
4.1.2	הוראות	
א.	בינוי	1. תותר סגירת פטיו בקומת קרקע ובקומה א', עם מתן פתרון לאיוורור. הגג ינוקז לכיוון המגרש. 2. תותר סגירות נישה בקומת קרקע ובקומה א' בחזית הצפון מזרחית.
ב.	עיצוב אדריכלי	גמר התוספות יהיה תואם למבנה הקיים.

4.2	שם ייעוד: דרך מאושרת	
4.2.1	שימושים	
א.	דרך ציבורית	
4.2.2	הוראות	
א.	עפ"י תכניות מאושרות 4/75/במ/5, 75/במ/5	



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

קווי בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא (השטח)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד מספר	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר				שטח תא שטח	מס' תא שטח	יעוד	
אחורי	צד-י-שמאלי	צד-י-ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						שטחי בניה סה"כ	מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת				
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי									
כמסומן בתשריט				--	2	8-עם גג רעפים	54	ל"ר	1	66.5	170	--	--	21*	149	256	67b	מגורים א'

\*שטחי השירות כוללים: חניה מקורה בשטח 15 מ"ר, מחסן בשטח 6 מ"ר

15/06/2011

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 10 מתוך 13

**6. הוראות נוספות.****6.1. תשתיות חשמל****הוראות בינוי 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.

מחזור הקו	מהתיל הקיצוני	קו חשמל מתח נמוך
3.00 מ'	3.5 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 22 ק"ו:
5.00 מ'	6.00 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 בנינים 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.

**6.2. פיתוח תשתית**

- בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.
- כל קווי התשתית שבתחום תוכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.
- בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת-קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס העיר מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.
- תנאי למתן היתר הבניה, העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.
- אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבנין לרשת המים.

**6.3. חלוקה ורישום**

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

**6.4. היטל השבחה**

הועדה המקומית תטיל ותגבה הטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

**6.5. חניה**

החניה תהיה בתחומי המגרש ובהתאם לתקן חניה של העיר באר שבע.

**6.6. הפקעות לצרכי ציבור**

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור ע"פ סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראת פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור- יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

**6.7. תנאים למתן היתר בניה**

- א. היתר בניה יוצאו ע"י הועדה המקומית על פי תכנית זו.
- ב. היתר לתוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, **יותנה בהבטחת עמידותו של המבנה כולו ביחד עם התוספות**, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:
1. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על פי תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות להערכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
2. על הבקשה 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 על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).
- ג. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ת"י 413 בהתאם לייעודו 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- כשנתיים מיום אישורה

## 8. חתימות

שם: פוטושינסקי ולדימיר	חתימה:	תאריך: 22-6-11
תאגיד/שם רשות מקומית: ל"ר	מספר תאגיד: ל"ר	

שם: אדרי' ויקטור רבינוביץ'	חתימה:	תאריך: 15/6/11
תאגיד: ל"ר	מספר תאגיד: ל"ר	

שם: פוטושינסקי ולדימיר	חתימה:	תאריך: 22-6-11
תאגיד: ל"ר	מספר תאגיד: ל"ר	
שם: ל"ר	חתימה:	תאריך:
תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל	מספר תאגיד: ל"ר	