

### חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 65/206/03/5

מגורים במגרש מס' 1974  
שכ' נווה מנחם, באר שבע

לשפת התכנון המחוזית  
משרד הפנים-מחוז דרום  
31.05.2011  
נתקבל

מחוז דרום  
מרחב תכנון מקומי באר שבע  
סוג התכנית תכנית ממורטת

אישורים

מתן תוקף      הפקדה

משרד הפנים מחוז דרום  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  
65/206/03/5  
העמידו המנהלות לתכנון ולבניה החליטה  
4/11/11  
הודעה על אישור תכנית מס' 65/206/03/5

כורסמה בילקוט הפרסומים מס' 217204  
חיום

## דברי הסבר לתכנית מס' 65/206/03/5

תכנית זו כוללת מגרש (תא שטח) מס' 1974 המיועד לאזור מגורים א' ונמצא ברח' חנה, שכי נווה מנחם, באר שבע. במגרש קיימים בתי מגורים חד-משפחתיים עם קיר משותף. מס' הבתים: 1,3,5,7,9,11,13,15,17,19,21,23,25,27,29,31. התכנית המוצעת מאפשרת במגרש (תא שטח) מס' 1974 עבור בית מס' 31 (המסומן בתשריט תחת הנחיות מיוחדות) שינויים הבאים:

- הוספת בנייה בקומת קרקע ובקומה א' בחזית הפונה לרח' חנה.
  - בניית סככה בקומת קרקע בחזית הפונה לרח' דקר.
  - הקמת גגון מעל כניסה לבית.
  - הגדלת סככת רכב.
  - בניית מחסן כחלק מהבית.
  - הקמת בריכת שחיה בחזית מערבית.
- זכויות בנייה לבתים מס' 1-29 במגרש הנ"ל נשארות ללא שינוי לפי תכנית 47/206/03/5.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התוכנית	מגורים במגרש מס' 1974 שכ' נווה מנחם, באר שבע
		מספר התוכנית	65/206/03/5
1.2	שטח התכנית		5.990 ד'
1.3	מהדורות	שלב	מילוי תנאים למתן תוקף
		מספר מהדורה בשלב	1
		תאריך עדכון המהדורה	26.04.2011
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית	ועדה מחוזית
		לפי סעיף בחוק	לא רלוונטי
		היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.
		סוג איחוד וחלוקה	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
		קואורדינאטה X	175525
		קואורדינאטה Y	575175
1.5.2	תיאור מקום	שטח התכנית נמצא בשכ' נווה מנחם, רח' חנה 31, באר-שבע	
1.5.3	רשויות מקומיות בתכנית	רשות מקומית	באר-שבע
		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובת שבה חלה התכנית	נפה ישוב שכונה רחוב מספר בית	באר-שבע באר-שבע נווה מנחם חנה 31

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38172	מוסדר	חלק מהגוש	43	52, 50, 49
38170	מוסדר	חלק מהגוש		88, 88, 85

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
38172	לא רלוונטי
38170	לא רלוונטי

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

מספר תכנית	מספר מגרש
47/206/03/5, 4/75/5	1974

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

לא רלוונטי
------------

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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
4/75/5	שינוי	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 4/75/5 ממשיכות לחול.	3953	12.12.1991
47/206/03/5	שינוי	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 47/206/03/5 ממשיכות לחול.	5935	26.03.09

## 1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	הוועדה המחוזית	ליפובצקי נטליה	26.04.2011		14		מחייב	הוראות התכנית
	הוועדה המחוזית	ליפובצקי נטליה	26.04.2011	1		1:250	מחייב	תשריט התכנית
	הוועדה המחוזית	ליפובצקי נטליה	26.04.2011	1		1:250	מנחה ומחייב מבחינת מיקום התוספות.	נספח בינוי

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים 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 התוכנית**

גוש / חלקה	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
לא רלוונטי			054-2153470	08-6413544	רח' חנה 31, ב"ש				017316571			

**1.8.2 יזם בפועל**

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		054-2153470	08-6413544	רח' חנה 31, ב"ש				017316571			

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
	08-6264250		08-6264333	רח' התקווה 4, קריית הממשלה, ב"ש		ממי						
		054-2153470	08-6413544	רח' חנה 31, ב"ש			017316571			שניידרמן ניסן		חוכר

**1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'**

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	אזרחי
N_liparch@012.net.il	08-6235163	0544474557	08-6235163	שד' רגר 28, בנין רסקו 38, ב"ש			104717	312988298					
Negev_medidot@walla.co.il	08-6441170	054-5237655	08-6441170	רח' שי עגנון 2/16, ב"ש			1100	311642979					

**1.9 הגדרות בתכנית**

בתכנית זו יהיה לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
לא רלוונטי	לא רלוונטי

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 לבית מס' 31 במגרש (תא שטח) מגורים 1974 ברח' חנה, שכ' נווה מנחם, ב"ש.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- הגדלת זכויות בנייה למטרה עיקרית במגרש (תא שטח) מס' 1974 המיועד לאזור מגורים א' עבור בית מס' 31 מ-120 מ"ר ל-154 מ"ר.
- קביעת שטחי שרות בהיקף של 44 מ"ר (ממ"ד - 12 מ"ר, סככת רכב - 19 מ"ר, גגון - 5 מ"ר ומחסן כחלק מהבית - 8 מ"ר).
- הקמת בריכת שחיה בחזית מערבית.
- קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
- קביעת הוראות לעיצוב אדריכלי.
- שינוי בקווי בניין.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם	5.990
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		2234.5	34+	2200.5	מ"ר	מגורים א'
		1	ללא שינוי	1	מס' יחיד	

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

**3.1 טבלת שטחים**

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
	לא רלוונטי	1974	מגורים א'
	לא רלוונטי	100	דרך משולבת
	לא רלוונטי	101	דרך

**3.2 טבלת שטחים**

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	אחוזים	מ"ר
54.29	3252	54.29	3252
10.02	600	10.02	600
35.69	2138	35.69	2138
100	5990	100	5990
	יעוד		יעוד
	מגורים א'		אזור מגורים ב' (י')
	דרך משולבת		דרך משולבת
	דרך		דרך מוצעת
	סה"כ		סה"כ

(\*) יעוד שאינו לפי מבא"ת



**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים א'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
<b>א.</b>	מגורים

<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א.</b>	<p>הוראות בינוי</p> <p>במגרש קיימים 16 בתים חד-משפחתיים בעלי עד 2 קומות עם קיר משותף: לבית מס' 31 תותר:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• הוספת בנייה בחזית הפונה לרח' חנה בשתי קומות.</li> <li>• בניית סככת רעפים בקומת קרקע בחזית הפונה לרח' דקר בגודל 23 מ"ר.</li> <li>• בניית סככה מעל החניה בגודל 19 מ"ר ללא קירות ודלתות. מיקום סככת רכב יהיה בחזית המגרש הפונה לרח' חנה, בקו בנין קדמי 0.0 מ' ניקוזה של הסככה יהיה לכיוון המגרש.</li> <li>• בניית גגון מעל כניסה לבית.</li> <li>• בניית מחסן כחלק מהבית.</li> <li>• הקמת בריכת שחייה לא מקורה בחזית מערבית של המגרש בקווי בנין כמסומן בתשריט. הבריכה תיועד לשימוש פרטי בלבד. לא יותרו שימושים מסחריים או ציבוריים בבריכה. בחיבור מערכת המים אל הבריכה יותקן מכשיר מונע זרימה חוזרת או יבוצע מרווח אוויר. מי הבריכה יסולקו למערכת הביוב הציבורית באופן שלא יגרמו להצפת מערכת הביוב. המים יסולקו דרך אויר או באמצעי אחר שימנע זרימה חוזרת ממערכת הביוב לבריכה.</li> <li>• מיקום של התוספות ראה בנספח בינוי.</li> <li>• לא יותרו פתחים לבית שכן בקיר משותף.</li> </ul> <p>שאר הבתים במגרש נשארים ללא שינוי ע"פ התוכניות התקפות.</p>
<b>ב.</b>	<p>עיצוב אדריכלי</p> <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>• גג יהיה גג בטון שטוח וניקוזו יהיה לכיוון המגרש.</li> </ul>

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

4.2	דרך
4.2.1	שימושים
א.	דרך ציבורית
4.2.2	הוראות
א.	תואי ורוחב הדרך לפי המסומן בתשריט.

**5. טבלת זכויות והוראות בניה - במצב מוצע**

אחורי	צדדי- ימני	קווי בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%)	צפיפות (יחיד לדונם נטו)	מספר יחידים	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		מס' בית	גודל מגרש/ מוערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעד
			מתחת לקובעת	מעל לקובעת							מתחת לבניסה הקובעת	שטחי מפלס לבניסה הקובעת				
			-	2	8.5	3.7	לא רלוונטי	1	7	198	שרות	עיקרי	31	3252	1974	מגורים א'
ללא שינוי לפי תוכנית מס' 75/במ/5													1-29			

<sup>(1)</sup> שטח שרות כולל: ממיד (12 מ"ר), סכנת רכב (19 מ"ר), גגון (5 מ"ר) ומחסן חלק מהבית (8 מ"ר).

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 תנאים למתן היתר בניה

- היתרי בניה יינתנו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.
- היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראל ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספות, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413 ומילוי אחד התנאים הבאים:
  - א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראל ת"י (2413 הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
  - ב. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח 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).

### 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 - 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
	שלום עברון, עורך דין מספר רישיון 27952 החשמונאים 100 ת"א, 67133	שניידרמן ניסן	
מספר זהות:	תאגיד/שם רשות מקומית:		
017316571			

תאריך:	חתימה:	שם:	עורך התוכנית
	ליפובצקי נטליה 104710	ליפובצקי נטליה	
מספר הזות:	תאגיד:		
312988298			

תאריך:	חתימה:	שם:	ז"ס בפועל
	שלום עברון, עורך דין מספר רישיון 27952 החשמונאים 100 ת"א, 67133	שניידרמן ניסן	
מספר הזות:	תאגיד:		
017316571			

תאריך:	חתימה:	שם:	בעל	בעל עניין בקרקע
		מנהל מקרקעי ישראל		
מספר תאגיד:	תאגיד:			
	מנהל מקרקעי ישראל			
תאריך:	חתימה:	שם:	חוכר	
	שלום עברון, עורך דין מספר רישיון 27952 החשמונאים 100 ת"א, 67133	שניידרמן ניסן		
מספר זהות:	תאגיד:			
017316571				