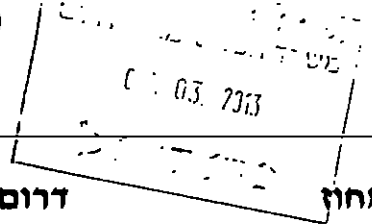


# חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 26/209/03/5

מגורים במגרש מס' 225A  
רח' רפאל קלצ'קין 32,  
שכ' נווה מנחם, באר שבע



מחוז דרום

מרחב תכנון מקומי באר שבע

סוג התכנית תכנית מפורטת

## אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

--	--

	<p>חוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965  משי"ד תכנית - מ"ו"ז הדרום  הוועדה המקומית להלוואת בים:  <u>מ.א.ג.</u>  לאשר את התכנית</p> <p><input type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר  <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p><u>מ.א.ג.</u> תאריך  יו"ר הוועדה המקומית</p>
--	--

--	--

**דברי הסבר לתכנית מס' 26/209/03/5**

התכנית כוללת מגרש מס' 225A המיועד לאזור מגורים א' ונמצא ברח' רפאל קלצ'קין 32, שכי נווה מנחם, ב"ש. במגרש קיים בית מגורים חד-משפחתי, בן שתי קומות עם קיר משותף.  
התכנית המוצעת מאפשרת:

1. תוספת בניה בקומת קרקע ובקומה א' בחזית האחורית של הבית.
2. בניית מחסן צמוד לבית בחזית האחורית של הבית.

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

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

		<b>שם התכנית ומספר התכנית</b>	<b>1.1</b>
מגורים במגרש מס' 225A רח' רפאל קלצ'קין 32, שכי נווה מנחם, באר שבע 26/209/03/5	<b>מספר התוכנית</b>		
	0.587 ד'	<b>שטח התכנית</b>	<b>1.2</b>
	<b>שלב</b>	<b>מהדורות</b>	<b>1.3</b>
מילוי תנאים למתן תוקף	2	מספר מהדורה	
	19.02.2013	תאריך עדכון	
	תכנית מפורטת	<b>סוג התכנית</b>	<b>1.4</b>
כן	ועדה מחוזית	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית היתרים או הרשאות	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
לא		האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי	

**1.5 מקום התכנית**

		<b>נתונים כלליים</b>	<b>1.5.1</b>
באר-שבע 178155 575340	מרחב תכנון מקומי קואורדינאטה X קואורדינאטה Y		
שטח התכנית נמצא בשכי נווה מנחם – רח' רפאל קלצ'קין 32, באר-שבע		<b>תאור מקום</b>	<b>1.5.2</b>
באר-שבע	<b>רשות מקומית</b>	<b>רשויות מקומיות בתכנית</b>	<b>1.5.3</b>
חלק מתחום הרשות	התייחסות לתחום הרשות		
באר שבע	נפה		
באר-שבע	ישוב	<b>כתובת שבה חלה התכנית</b>	<b>1.5.4</b>
נווה מנחם	שכונה		
רפאל קלצ'קין	רחוב		
32	מספר בית		

## 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38381	מוסדר	חלק מהגוש	15	39
38163	מוסדר	חלק מהגוש	-	58

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

## 1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
38163, 38381	לא רלוונטי

## 1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר תכנית	מספר מגרש
72/במ/5	225A

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
72/במ/5	שינוי	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 72/במ/5 ממשיכות לחול.	3945	21.11.1991

## 1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	הוועדה המחוזית	ליפובצקי נטליה	19.02.2013		13		מחייב	הוראות התכנית
	הוועדה המחוזית	ליפובצקי נטליה	19.02.2013	1		1: 250	מחייב	תשריטת התכנית
	הוועדה המחוזית	ליפובצקי נטליה	19.02.2013	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**

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/חלקה
	טטיאנה לרנר	307481812				רח' רפאל קלצ'קין 32, שכי נווה מנחם, ב"ש		050-9000498 050-5901498			גוש-38381 חלקה-15

**1.8.2 בעלי עניין בקרקע**

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלים				ממי		רח' התקווה 4, קריית הממשלה, ב"ש	08-6264333		08-6264250	
חוכר	טטיאנה לרנר	307481812				רח' רפאל קלצ'קין 32, שכי נווה מנחם, ב"ש		050-9000498 050-5901498		

**1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
אדריכל	ליפובצקי נטליה	312988298	104717			שדי רגר 28, בנין רסקו 35, ב"ש	08-6235163	0544474557	08-6235163	N_liparch@012.net.il
מודד	מודד מוסמך בובליק גיאנה	311642979	1110	נגב מדידות		רח' שי עגנון 2/16, ב"ש	08-6441170	054-5237655	08-6441170	Negev_medidot@walla.co.il

**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 למגרש מגורים 225A, רח' רפאל קלצ'קין 32, שכי נווה מנחם, ב"ש.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- 2.2.1 הגדלת זכויות בנייה למטרה עיקרית במגרש (תא שטח) מס' 225A, המיועד לאזור מגורים א' מ-120 מ"ר ל-166 מ"ר.
- 2.2.2 קביעת זכויות בניה למטרות שרות בהיקף של 30 מ"ר (סככת חניה - 15 מ"ר, ממ"ד 9 מ"ר ומחסן - 6 מ"ר).
- 2.2.3 שינוי קווי בנין.
- 2.2.4 קביעת תנאים להקמת מחסן.
- 2.2.5 קביעת תנאים למתן היתרי בניה.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.587
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	166		46+	120	מ"ר	מגורים א'
	1		ללא שינוי	1	מס' יחיד	

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 10), גובר האמור בטבלה 5.

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

**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח**

תאי שטח כפופים			תאי שטח	יעוד
		לא רלוונטי	225A	מגורים א'
		לא רלוונטי	100	דרך

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין ה פורט בט לה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

**3.2 טבלת שטחים**

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
52.47	308	מגורים א'	51.73	299	אזור מגורים א' (*)	
47.53	279	דרך מאושרת	48.27	279	דרך מוצעת	
100.00	587	סה"כ	100.00	578	סה"כ	

(\*) יעוד שאינו לפי מבא"ת  
הערה: הפרש השטחים בין מצב קיים למצב מוצע נובע מההבדל בין מדידה גרפית למדידה אנליטית.



**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1 מגורים א' - תא שטח מס' 225A</b>	
<b>4.1.1 שימושים</b>	מגורים
<b>4.1.2 הוראות</b>	
א.	<p>הוראות בינוי</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>לבית קיים חד-משפחתי בן 2 קומות עם קיר משותף במגרש מס', תותר: <ul style="list-style-type: none"> <li>הוספת בניה בקומת קרקע ובקומה א' בחזית אחורית של הבית.</li> <li>בניית מחסן בשטח עד 6.0 מ"ר בחזית האחורית של הבית. לא יותרו פתחים לכיוון המגרש השכן וניקוזו יהיה לכיוון המגרש. גובה מחסן – 2.2 מ' נטו.</li> <li>בניית סככה מעל החניה בגודל עד 15 מ"ר (5.0x3.0 מ') ללא קירות ודלתות. מיקום סככת רכב - בחזית המגרש, בקו בנין- 0.0 מ' קדמי.</li> </ul> </li> <li>מיקום התוספות לפי המסומן בנספח בינוי.</li> </ul>
ב.	<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.</li> <li>גג התוספות יהיה גג בטון שטוח וניקוזו יהיה לכיוון המגרש.</li> </ul>

<b>4.2 דרך - תא שטח מס' 100</b>	
<b>4.2.1 שימושים</b>	דרך ציבורית
<b>4.2.2 הוראות</b>	תוואי ורוחב הדרך לפי המסומן בתשריט.

**5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע**

יעוד	מס' תא שטח (מ"ר)	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכנית (%) משטח (תא שטח)	מספר יח"ד	צפיסות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			אחורי
			מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	ציד-י-שמאלי	ציד-י-ימני		
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות										
מגורים א'	225A	308	166	30 <sup>(1)</sup>	-	-	1	לא רלוונטי	7	2	-	כמסומן בתשריט				

<sup>(1)</sup> שטח שרות כולל: סככת חניה (15 מ"ר), מחסן (6 מ"ר) וממ"ד (9 מ"ר נטו).

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 תנאים למתן היתר בניה

- 6.1.1 היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.
- 6.1.2 תנאי למתן היתר לכריתה/העתקה של עצים בוגרים כהגדרתו בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רשיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.
- 6.1.3 תנאי לעניין חיזוק מבנה קיים מפני רעידת אדמה עפ"י הנוסח כדלקמן:
1. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראל ת"י 2413 ( הנחיות להערכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
  2. 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).
  3. חיזוק מבנים המיועדים לשימור:  
במבנים קיימים המיועדים לשימור יחולו ההוראות לעיל, אך זאת בהתאם ובכפוף להנחיות ספציפיות של יועץ שימור, הן בהיבט ההנדסי והן בהיבט האדריכלי, באופן שיובטח כי לא ייפגעו ערכי השימור של המבנים.
  4. 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.

### 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 התקף בעת מתן היתרי בניה.

### 6.4 הנחיות כלליות לתשתית

- א. שרותים הנדסיים  
 ביוב, ניקוז, אספקת מים, תקשורת וכד' 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 לאתר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל - מחוז דרום.

**6.5 פיקוד העורף**

תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

**6.5 חלוקה ורישום**

חלוקת המגרשים תעשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

**6.6 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**

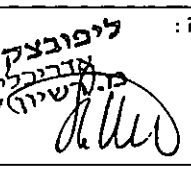
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי

**7.2 מימוש התכנית**

תכנית זו תבוצע תוך 7 שנים מיום אישורה.

**8. חתימות**

תאריך:	חתימה:	שם:	מגיש התוכנית
		טטיאנה לרנר	
מספר זהות:	תאגיד/שם רשות מקומית:		
307481812			

תאריך:	חתימה:	שם:	עורך התוכנית
25.02.13	<p>ליפובצקי נטליה אורנג'ית מ.ר שיווק 104717</p> 	ליפובצקי נטליה	
מספר הזות:	תאגיד:		
312988298			

תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
		מנהל מקרקעי ישראל	
מספר תאגיד:	תאגיד:		חוכרים
	מנהל מקרקעי ישראל		
תאריך:	חתימה:	שם:	
		טטיאנה לרנר	
מספר זהות:	תאגיד:		
307481812			