

תכנית מס' 5/מק/2584  
 עיריית באר-שבע  
 אגף ההנדסה מח' תכנון  
 13-11-2011  
 נתקבל

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 5/מק/2584

מגורים במגרש מס' 128A  
 רח' זלפה 9, שכ' נווה מנחם, באר שבע

מחוז דרום

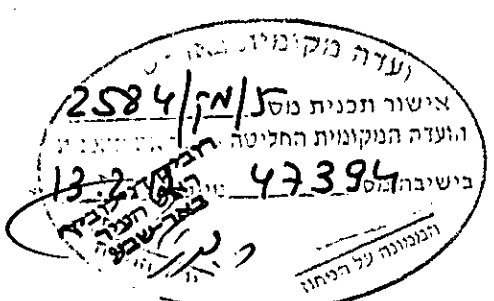
מרחב תכנון מקומי באר שבע

תכנית מפורטת

סוג התכנית

לפי סעיפים: 62א (א), (4), (5), (9)

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
	

## דברי הסבר לתכנית מס' 5/מק/2584

תכנית זו כוללת מגרש מס' 128A, המיועד לאזור מגורים א' ונמצא ברח' זלפה 9,

שכ' נווה מנחם, באר-שבע.

התכנית המוצעת מאפשרת:

- ניצול של כל הזכויות לבניית בית חד-קומתי ללא שינוי בסה"כ השטח הכולל המותר לבניה.
- שינוי הוראות התכנית בדבר בינוי לבניית כל התוספות בקומה אחת ושינוי מיקום מחסן.
- שינוי קווי בניין בחזיתות האחורית וצדדית (דרום - מזרחית) בהתאם לבנייה המתוכננת.

התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית לפי סעיפים: 62א (א), (4), (5), (9) לחוק התכנון והבניה.

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' 128A, רח' זלפה 9, שכי נווה מנחם, באר שבע
		מספר התוכנית	2584/מק/5
1.2	שטח התכנית		0.303 ד'
1.3	מהדורות	שלב	מילוי תנאים למתן תוקף
		מספר מהדורה	1
		תאריך עדכון	27.10.2011
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית לפי סעיפים	ועדה מקומית 62א (א), (4), (5), (9)
		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	177465
		קואורדינאטה Y	575415
1.5.2	תאור מקום		מקום התכנית ברח' זלפה 9, שכי נווה מנחם, באר שבע
1.5.3	רשויות מקומיות בתכנית	רשות מקומית	באר שבע
1.5.4	כתובת שבה חלה התכנית	התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
		ישוב	באר שבע
		שכונה	נווה מנחם
		רחוב	זלפה
		מספר בית	9

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38167	מוסדר	חלק מהגוש	56	81

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ר	לי"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תכנית	מספר מגרש
4/75/במ/5, 75/במ/5	128A

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
75/במ/5	שינוי וכפיפות	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 75/במ/5 ממשיכות לחול.	3953	12.12.1991
4/75/במ/5	שינוי וכפיפות	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 4/75/במ/5 ממשיכות לחול.	4241	21.08.1994

## 1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	הוועדה המקומית	ליפובצקי נטליה	27.10.2011		12		מחייב	הוראות התכנית
	הוועדה המקומית	ליפובצקי נטליה	27.10.2011	1		1:250	מחייב	תשריט התכנית
	הוועדה המקומית	ליפובצקי נטליה	27.10.2011	1		1:250	מנחה	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 מגישי התכנית**

גוש/חלקה	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי / תואר
38167-56 חלקה			057-8157883 052-7752907		רח' זלפה 9, שבי נווה מנחם, באר שבע			310604939	טל מרינה	

**1.8.2 בעלי עניין בקרקע**

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי / תואר	מקצוע / תואר
	08-6264250		08-6264333	רח' התקווה 4, קריית הממשלה, ב"ש		מב"י				בעלים
		057-8157883 052-7752907		רח' זלפה 9, שבי נווה מנחם, באר שבע			310604939	טל מרינה		חוכרים

**1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי / תואר	מקצוע / תואר
N_liparch@012.net.il	08-6235163	054-4474557	08-6235163	שדי גר 28, בנין רסקן 35, ב"ש			104717	312988298	ליפובצקי נטליה	אדריכל	אדריכל
b_evgeni2009@012.net.il	077-3202586	052-3261519	077-3010523	רח' הארון מסקין 78, ב"ש			1230	309557148	יבגני ברודסקי	מודד מוסמך	מודד

## 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

שינויים בסמכות ועדה מקומית במגרש מגורים (תא שטח) מס' 128A, ברח' זלפה מס' 9, נווה מנחם, באר שבע, הכוללים: העברת זכויות בנייה מקומה א' לקומת קרקע, שינוי הוראות בדבר בינוי ושינוי קווי בניין.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- העברת זכויות בנייה מקומה א' לקומת קרקע ללא שינוי בסה"כ השטח הכולל המותר לבנייה לצורך ניצול של כל הזכויות בקומה אחת והגדלת תכסית לפי סעיף 62א (א) (9) לחוק התכנון והבניה.
- שינוי הוראות התכנית בדבר בינוי לבניית כל התוספות בקומה אחת ושינוי מיקום מחסן לפי סעיף 62א (א) (5) לחוק התכנון והבניה.
- שינוי קווי בנין לפי סעיף 62א (א) (4) לחוק התכנון והבניה.

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.303
-------------------------	-------

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

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

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח

תאי שטח כפופים		תאי שטח		יעוד
	לא רלוונטי	128A	128A	מגורים א'
	לא רלוונטי	100	100	דרך משולבת

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
83.50	253	83.44	252
16.50	50	16.56	51
100.00	303	100.00	303

↓

יעוד	מגורים א' (*)	דרך משולבת	סה"כ
מ"ר	252	51	303

(\*) יעוד שאינו לפי מבא"ת.

הערה: הפרש השטחים בין מצב קיים למצב מוצע נובע מהבדל בין מדידה גרפית למדידה אנליטית.



## 4. יעודי קרקע ושימושים

<b>מגורים א'</b>	<b>4.1</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.1.1</b>
כל התכליות והשימושים לפי תכנית מס' 5/במ/475.	
<b>הוראות</b>	<b>4.1.2</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• בהתאם לתכנית מס' 5/במ/475.</li> <li>• לבית קיים חד-משפחתי בן קומה אחת עם קיר משותף תותר הוספת בנייה בקומת קרקע בחזיתות קדמית ואחורית וסגירת פטיו לצורך ניצול של כל הזכויות הבניה בקומה אחת.</li> <li>• מיקומן של כל התוספות בקומת הקרקע - ראה בנספח בינוי.</li> <li>• כל קווי בניין – לפי המסומן בתשריט.</li> </ul>	<p>א.</p> <p>הוראות בינוי</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• גג התוספות יהיה גג בטון שטוח וניקוזו יהיה לכיוון המגרש.</li> <li>• מתקנים טכניים יוסתרו ע"י מסתור שיהווה חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני באישור מהנדס הוועדה המקומית.</li> </ul>	<p>ב.</p> <p>עיצוב אדריכלי</p>

<b>דרך משולבת</b>	<b>4.2</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.2.1</b>
כל התכליות והשימושים לפי תכנית מס' 5/במ/75.	
<b>הוראות</b>	<b>4.2.2</b>
כל ההוראות לפי תכנית מס' 5/במ/75.	

**5. טבלת זכויות והוראות בניה**

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכנית (מ"ד)	אחורי בניה כוללים	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני	מתחת לקובעת	מעל לבניסה הקובעת						שטחי בניה כ"ס	מתחת לבניסה הקובעת	שטח בניה עיקרי	שטח בניה עיקרי				שטח בניה עיקרי
			-	2	5	לא רלוונטי	1	151	52	151	-	-	21	130	253	128A	מגורים א' <sup>(1)</sup>
	עפ"י תשריט																

<sup>(1)</sup> נתונים נלקחו מתכנית מס' 5/במ/4.75.

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 תנאים למתן היתר בניה

- היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה ובהתאם לתכנית מס' 5/במ/475.
- היתרי בניה יינתנו לאחר הריסתה בפועל של בניה המסומנת להריסה בתשריט.
- היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראל ת"י 413, יותנה בהבטחת עמידתו של המבנה כולו ביחד עם התוספות, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413 ומילוי אחר 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

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספות השלישית לחוק.

### 6.3 חניה

חניה תתוכנן בתחום המגרש עפ"י תקן חניה הארצי התקף בעת מתן היתרי בניה.

### 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

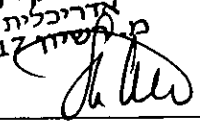
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי

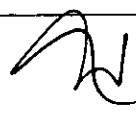
### 7.2 מימוש התכנית

תכנית זו תבוצע תוך 7 שנים מיום אישורה.

**8. חתימות**

תאריך:	חתימה:	שם:	מגיש התוכנית
		טל מרינה	
מספר זהות:	תאגיד/שם רשות מקומית:		
310604939			

תאריך:	חתימה:	שם:	עורך התוכנית
31.10.11	ליפובצקי נטליה אדריכלית מ.ה.ש.ח. 104717 	ליפובצקי נטליה	
מספר זהות:	תאגיד:		
312988298			

תאריך:	חתימה:	שם:	בעלים	בעלי עניין בקרקע
	אין לנו התנגדות סדרנית לתכנית פתג' שזו תמיה מתואמת עם רשויות התכנון הסוקסליות. התוכנית תיגן לצדפי תכנון כלכלי, אין בה כדי להקנות כל זכות ליהוס התכנית או לילי בעל ענין אחר בספר התכנית כל עז לא תוקצה השטה ונתחם עמנו הסכב מתאים בגינו, ואין התוכנית זו כאה במקום הסכמת כל בעל זכות בסטה הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חחה ועסיי כל ייו. למען הסר ספק מוצהר פנה כי אם נעשה או ייעשה על זדינו הסכב בגין יעשה הכלה החכייית, אין כהחיתתנו על התכנית הכרה על הודאה בקיומ הסכב כאמור ו/או יתור על זכותנו לבללו בגילי הפרתו עיי מי שרכש מאתנו על פיו תעשה כלשהו בסטה ו/או על כל זכרה מתרת הצטרפות לזנו, נכחה, עסקב כאמור ועסיי כל דין יזכר החיתתנו ניתנה אך עליו מנודה סכב זכנויות. מינהל מקרקעי ישראל מרת הדורים	מנהל מקרקעי ישראל		
מספר תאגיד:	תאגיד:		בעלים	בעלי עניין בקרקע
	מנהל מקרקעי ישראל			
תאריך:	חתימה:	שם:	חוכרים	
		טל מרינה		
מספר זהות:	תאגיד/שם רשות מקומית:			
310604939				