

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

לשירות התכנון והבניה  
משרד הפנים-מחוז דרום  
29.04.2012  
נתקבל

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 129/177/03/5

סמטת שמחה  
עיר העתיקה, באר שבע

מחוז דרום  
מרחב תכנון מקומי באר שבע  
סוג התכנית תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז הדרום הוועדה המחוזית החליטה ביום: <u>26/3/12</u> לאשר את התכנית</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p><u>17/6/12</u> תאריך יו"ר הוועדה המחוזית</p>	

## דברי הסבר לתכנית מס' 129/177/03/5

תוכנית זו כוללת מגרש שלפי תכנית מס' 177/03/5 מיועד לאזור מגורים ב' ונמצא בין רח' יוסף ומאיר לרח' נגבה, עיר העתיקה, באר שבע. המגרש חולק לעיסקאות על ידי מנהל מקרקעי ישראל.

התוכנית המוצעת מסדירה את החלוקה בהתאם לעיסקאות ומאפשרת שינויים הבאים:

- חלוקת מגרש קיים ל- 8 מגרשים המיועדים למגורים א' (תאי שטח מס' 200-207) ושביל – סמטת שמחה (תא שטח מס' 300). בתכנית מאושרת השביל סומן לא כיעוד קרקע אלא סומנו תוואי ושם השביל בלבד.
- שינוי יעוד דרכים מס' 44 ו 45 מדרך קיימת לדרך משולבת ושינוי רוחבן מ- 8 ל- 6 מ' (תאי שטח מס' 400, 401).
- הסדרת רוחב/תוואי דרך מס' 42 (רח' יוסף ומאיר) מ- 14 ו 17 מ' ל- 14 מ', בהתאם לקיים בפועל.
- קביעת זכויות ומגבלות בנייה לתאי שטח בעלי יעוד מגורים א'.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התוכנית	סמטת שמחה עיר העתיקה, באר שבע
1.2	שטח התכנית	מספר התוכנית	129/177/03/5 8.405 ד'
1.3	מהדורות	שלב	מילוי תנאים למתן תוקף 1
		מספר מהדורה	1
		תאריך עדכון	09.04.2012
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית היתרים או הרשאות	ועדה מחוזית
		סוג איחוד וחלוקה	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות. 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	179440
		קואורדינאטה Y	572250
1.5.2	תאור מקום	שטח התכנית נמצא בעיר עתיקה, בין רחובות יוסף ומאיר לנגבה, באר שבע	
1.5.3	רשויות מקומיות בתכנית	רשות מקומית נפה התייחסות לתחום הרשות	באר שבע באר שבע חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובות שבהן חלה התכנית	ישוב שכונה רחוב ומספרי בתים	באר שבע עיר עתיקה רח' שמחה מס' בתים 1,2,3,4 רח' מתתיהו מס' בתים 1,2,3,4

## 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38005	מוסדר	חלק מהגוש	54,55,56,57,58,59,60,61,70	66,68,71

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

## 1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
38005	38005

## 1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר תכנית	מספר מגרש
לא רלוונטי	לא

## 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
177/03/5	שינוי	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 177/03/5 ממשיכות לחול.	י.פ. 3230	25/7/1985
6/177/03/5	שינוי	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 6/177/03/5 ממשיכות לחול.	י.פ. 3514	1/1/1998

**1.7 מסמכי התכנית**

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	הוועדה המחוזית	ליפובצקי נטליה	09.04.2012		14		מחייב	הוראות התכנית
	הוועדה המחוזית	ליפובצקי נטליה	09.04.2012	1		1:500	מחייב	תשריט התכנית

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים. המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין

**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 מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה לא רלוונטי
				עיריית באר שבע	מס' תאגיד / שם רשות מקומית		כיכר מנחם בגין, ת.ד. 15 ב"ש	08-6463650		08-6206460		

**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	גוש / חלקה לא רלוונטי
בעל				ממ"י		רח' התקווה 4 קריית הממשלה, ב"ש	08-6264333		08-6264250		
חוכר				עיריית באר שבע		כיכר מנחם בגין ת.ד. 15 ב"ש	08-6463650		08-6206460		

**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	גוש / חלקה לא רלוונטי
אדריכל	לפובצקי נטליה	312988298	104717			שרי דג' 28, בנין רסקו 35, ב"ש	08-6235163	054-4474557	08-6235163	N_liparch@012.net.il	
מודד מוסמך	יוסי כוכבי		598	"חצב-הנדסה ומדידות"		רח' יהודה הנחתום 4, ב"ש	08-6237683	057-72247082	08-6237683	hazav@netvision.net.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
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

יצירת שביל (סמטת שמחה) על ידי חלוקת מגרש מגורים הנמצאה בין רח' יוסף ומאיר לרח' נגבה, הסדרת תוואי דרך מס' 42 (רח' יוסף ומאיר) ושינוי יעוד דרכים מס' 44 ו 45 מדרך קיימת לדרך משולבת ורוחבן מ- 8 ל- 6 מ' בעיר עתיקה, באר שבע.

#### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 2.2.1 חלוקת מגרש מגורים קיים ל- 8 מגרשים המיועדים למגורים א' (תאי שטח מס' 207-200) ושביל - סמטת שמחה (תא שטח מס' 300).
- 2.2.2 קביעת גבולות, שימושים, זכויות בנייה והוראות בינוי ועיצוב אדריכלי למגורים א'.
- 2.2.3 שינוי קווי בניין.
- 2.2.4 קביעת תנאים למתן היתרי בנייה.
- 2.2.5 קביעת שימושים והוראות לשביל.
- 2.2.6 שינוי יעוד דרכים מס' 44 ו 45 מדרך קיימת לדרך משולבת ושינוי רוחבן מ- 8 ל- 6 מ' (תאי שטח מס' 400, 401).
- 2.2.7 קביעת שימושים והוראות לדרך משולבת.
- 2.2.8 הסדרת רוחב/תוואי דרך מס' 42 (רח' יוסף ומאיר) מ- 14 ו 17 מ' ל- 14 מ', בהתאם לקיים בפועל.

#### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סה"כ שטח התוכנית - דונם	8.405
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
				4231	מ"ר	מגורים ב'
				לא הוגדר	מס' יח"ד	
	3801					מגורים א'
	16		16+		מס' יח"ד	

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

**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח**

תאי שטח כפופים		תאי שטח	
תאי שטח כפופים	תאי שטח כפופים	תאי שטח	יעוד
	לא רלוונטי	300	שביל
	לא רלוונטי	200-207	מגורים א'
	לא רלוונטי	100	דרכים
	לא רלוונטי	400,401	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
3.66	308	71.91	6044
64.62	5431	28.09	2361
17.23	1448		
14.49	1218		
100	8405	100	8405

(\*) יעוד שאינו לפי מבא"ת.



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'	
4.1.1	שימושים	
	מגורים	
4.1.2	הוראות	
א.	הוראות בינוי	<ul style="list-style-type: none"> <li>בכל מגרש תותר הקמת שני בתים בעלי יח"ד אחת עם קיר משותף בגובה עד שתי קומות.</li> <li>שטחה של כל יחידת דיור - בהתאם לתכנית מס' 6/177/03/5.</li> <li>לכל יח"ד תותר הקמת מחסן בגודל עד 8 מ"ר שלא יבלוט מקווי בנין של מגרש. גובה פנימי של מחסן נפרד מהבית לא יעלה על 2.20 מ'. לא יותרו פתחים לכיוון השכנים בקו בנין 0.0 מ' ושיפוע הגג וניקוזו יהיו לכיוון המגרש. לא יבנו נחסנים בחזיתות הקדמיות של המגרשים.</li> <li>תותר כניסה מוטורית למגרשים מס' 200-203 מרח' מתתיהו ולמגרשים מס' 204-207 מרח' משה הדר.</li> <li>לכל יח"ד תותר בניית סככה מעל החניה בגודל 15.0 מ"ר (3.0 x 5.0 מ') ללא קירות ודלתות. מיקום סככת רכב יהיה בחזית המגרש הפונה לרח' מתתיהו או רח' משה הדר, בקווי בנין 0;0 מ' קדמי וצדדי.</li> <li>תותר בניית גדר בגובה עד 2.00 מ' בגבול המגרשים. חומר גמר של הגדר יהיה טיח או כל חומר עמיד (חיפוי אבן, וכ"ו...) או שילוב ביניהם באישור מהנדס הוועדה המקומית.</li> </ul>
ב.	עיצוב אדריכלי	<ul style="list-style-type: none"> <li>חומר גמר של הבית - טיח או כל חומר עמיד (חיפוי אבן טבעית או מלאכותית, וכ"ו...) או שילוב ביניהם.</li> <li>גג יהיה גג רעפים או גג שטוח או שילוב ביניהם וניקוזו יהיה לכיוון המגרש.</li> <li>מתקנים הנדסיים יוסתרו.</li> </ul>

4.2	שביל	
4.2.1	שימושים	
	שביל להולכי רגל	
4.2.2	הוראות	
	שביל מיועד להולכי רגל ולהעברת קווי תשתיות תת-קרקעיים.	

4.3	דרכים
4.3.1	שימושים
	דרך ציבורית
4.3.2	הוראות
תוואי ורוחב הדרך לפי המסומן בתשריט.	

4.4	דרך משולבת
4.4.1	שימושים
	כל התכליות והשימושים יהיו בהתאם לתכניות מס' 177/03/5 ו 6/177/03/5.
4.4.2	הוראות
מיועד לדרכים ציבוריות משולבות של הולכי רגל ורכב.	

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

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית תא (% משטח השטח)	לדונם נטו (יח"ד צניפות)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה באחוזים		גודל מגרש (מ"ד)	מס' תא שטח	יעוד		
	צדדי- ימני	צדדי- שמאלי	קדמי	מתחת לקובעות						מתחת לבנייה הקובעות	שטחי בניה סה"כ				שטחי בניה באחוזים	
															מתחת לבנייה הקובעות	מתחת לבנייה הקובעות
כמסומן בתשריט	-	-	-	2	9	9	2	2	2	711	200	מגורים א'				
	-	-	-	2	9	9	2	2	735	201						
	-	-	-	2	9	9	2	2	759	202						
	-	-	-	2	9	9	2	2	753	203						
	-	-	-	2	9	9	2	2	602	204						
	-	-	-	2	9	9	2	2	600	205						
	-	-	-	2	9	9	2	2	640	206						
-	-	-	2	9	9	2	2	631	207							

בהתאם לתכניות מאושרות מס' 5/03/177/6

## 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 ועל"פ תכניות מס' 177/03/5 ו 6/177/03/5.
- 6.1.2 היתרי בניה יינתנו לאחר הריסה בפועל של בניה המסומנת להריסה בתשריט.
- 6.1.3 א. 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.1 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.
- א.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).
- ב. 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 הוראות בנושא עתיקות

כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התש"ל"ח - 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.

### 6.4 הנחיות כלליות לתשתית

6.4.1 שרותים הנדסיים  
 ביוב, ניקוז, אספקת מים, תקשורת וכו' 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.

6.4.2 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 10 שנים מיום אישורה.

**8. חתימות**

תאריך:	חתימה:	שם:	מגיש התוכנית
20/7/12	נ.ק.א. כ"ג	עיריית באר שבע	
מספר תאגיד:	תאגיד/שם רשות מקומית:		

תאריך:	חתימה:	שם:	עורך התוכנית
09.04.12	ליפובצקי נטליה אדריכלית רש"ר 104717	ליפובצקי נטליה	
מספר זהות:	תאגיד:		
312988298			

תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
		מנהל מקרקעי ישראל	
מספר תאגיד:	תאגיד:		
תאריך:	חתימה:	שם:	חבר
14/4/12	עיריית באר-שבע אינג' ומשפטן אדמונד ארזן ממונה על אגף הנכסים	עיריית באר שבע	
מספר תאגיד:	תאגיד:		
	אב"מ ארזן מנכ"ל עיריית באר שבע		

