

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים-מחוז דרום

03.01.2013

ותקבל

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 7/218/03/5

שם התכנית: מגורים במגרש מס' 266 ברח' זכות משה 2, שכ' נווה זאב, באר-שבע

מחוז

דרום

מרחב תכנון מקומי

באר-שבע

סוג תוכנית

תוכנית מפורטת

אישורים

הפקדה	מתן תוקף
	חוק התריוון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז הדרום הוועדה המחוזית החליטה ביום: <u>29/10/72</u> לאשר את התכנית ☒ התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר ☐ התכנית נקבעה טעונה אישור השר <u>7/2/72</u> תאריך <u>[Signature]</u> יו"ר הוועדה המחוזית

דברי הסבר לתוכנית

תכנית זו מטפלת במגרש מגורים מס' 266, הנמצא ברח' זכות משה 2, שכ' נווה זאב, ב"ש.
על המגרש מוקם מבנה מגורים חד משפחתי בעל שתי קומות ומרתף.

התכנית המוצעת מאפשרת:

- תוספת בנייה.
- קביעת קווי בנין.
- הגדלת תכסית מירבית.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

מגורים במגרש מס' 266 ברח' זכות משה 2,
שכ' נווה זאב, ב"ש.

שם התוכנית

**1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית**

7/218/03/5

מספר התוכנית

0.732 ד'

1.2 שטח התוכנית

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

מספר מהדורה בשלב 1

תאריך עדכון המהדורה 13/11/2012

תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

סוג איחוד
וחלוקה
ללא איחוד וחלוקה.

כן
האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

לא
האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

ועדה מחוזית.
מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התוכנית
לפי סעיף בחוק

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או
הרשאות.

היתרים או הרשאות

1.5 מקום התוכנית**1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי באר-שבע

קואורדינטה X	177,500
קואורדינטה Y	571,700

המגרש נמצא בשכונת נווה זאב, רח' זכות משה 2, באר שבע.

1.5.2 תיאור מקום**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 זאב
רחוב זכות משה
מספר בית 2

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38193	לא מוסדר	חלק	-	-

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
38193	לי"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
206/במ/5	שינוי וכפיפות	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית מס' 206/במ/5 ממשיכות לחול.	4814	31/10/1999

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קני"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התוכנית	מחייב	ל"ר	12	ל"ר	13/11/2012	רבינוביץ' ויקטור	ועדה מחוזית	
תשריט התוכנית	מחייב	1:250	ל"ר	1	13/11/2012	רבינוביץ' ויקטור	ועדה מחוזית	

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

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מגיש התוכנית										1.8.1	
גוש/ חלקת(ה)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
			0578309627	08-6424196	זכות משעה 2 ב"ש	לי"ר	לי"ר	לי"ר	63765465	בן-עמי אברהם	לי"ר

1.8.3 בעלי עניין בקרקע									
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
				רח' התקווה 4, קריית הממשלה ת.ד. 233, ב"ש.	לי"ר	מנהל מקרקעי ישראל	לי"ר	לי"ר	בעלים
	0578309627	08-6424196	זכות משה 2 ב"ש	זכות משה 2 ב"ש	לי"ר	לי"ר	63765465	בן-עמי אברהם	לי"ר
									חוכר

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו									
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה
Victorr.arc@gmail.com	08-6433048	052-2765195	08-6433048	רח' עבדת 12, ב"ש.	לי"ר	לי"ר	26019	11035367	רבינוביץ ויקטור
azutar@netvison.net.il	08-6497574		08-6499959	מרכז הנגב 18, ב"ש.	לי"ר	מפח מדידות והנדסה בע"מ.	406	67728584	אזוט ארמונד
									עורך ראשי
									מו"ד

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
לי"ר	לי"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**2.1 מטרת התוכנית**

שינויים בזכויות ומגבלות בניה בתא שטח מס' 266 רח' זכות משה 2 נווה זאב ב"ש.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- הגדלת זכויות בניה למטרה עיקרית מ-200 מ"ר ל-253 מ"ר.
- שינוי ההנחיות לגבי מיקום וגודל המחסן-בניית מחסן נפרד מהבית בגודל עד 8 מ"ר במקום המחסן הבנוי כחלק בלתי נפרד מהבית בגודל של 10 מ"ר.
- קביעת קווי בניין צדדי ואחורי 0.0 למחסן.
- קביעת קווי בניין עבור המצללה.
- הגדלת תכסית קרקע מרבית
- הגדלת זכויות הבנייה לשטחי שרות עבור גגון הצללה.
- קביעת תנאים למתן היתר בניה

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.732
-------------------------	-------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים	מ"ר	200	53	253		
	מס' יח"ד	1	ללא שינוי	1		

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח		תאי שטח	יעוד
לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר		
			266		אזור מגורים א'
			200		דרך משלובת

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		מ"ר	מ"ר	יעוד
אחוזים	מ"ר	מ"ר	אחוזים			
70	510	510	70			מגורים א'
30	222	222	30			דרך משולבת
100	732	732	100			סה"כ

* יעודים שאינם על פי נוהל מבא"ת

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים א'	
4.1.1	שימושים	
	תא שטח מס' 266	
	במגרשים הנ"ל תותר הקמת בית חד משפחתי בגובה עד 2 קומות+מרתף.	
4.1.2	הוראות	
א	בינוי	- תותר הגדלת שטח בניה בקומת קרקע וקומה א' התוספת תחשב למטרה עיקרית. - לא תותר כל בניה אחרת בתחום קו בניין עבור המצללה (מלבד למצללה).
ב	סככת רכב	- במגרש תותר הקמת סככת רכב לחזית דרך בפינת המגרש אשר תקורה בקירוי קל ללא קירות ודלתות, בגובה שלא יעלה על 2.5 מ', בשטח של 15 מ"ר ויחשב כשטח שירות.
ג	מחסן	- תותר הקמת מחסן בנפרד מהבית בפינת המגרש הצפונית בקווי בנין 0.00 מ' בגודל מירבי של 8 מ"ר שיחשבו כשטח שירות. גג המחסן ינוקז לכיוון המגרש.
ד	עיצוב אדריכלי	- גמר קירות התוספת יהיה תואם לכלל הבית, במידה ויהיה חיפוי, יחופה המבנה כולו.

4.2	שם ייעוד: דרכים	
4.2.1	שימושים	
	תא שטח מס' 200 דרך משולבת	
4.2.2	הוראות	
	דרך משולבת	תכלית מותרת: שילוב בחפיפה של תנועת כלי רכב, הולכי רגל, סידור חניות, ביצוע עבודות תשתית, תאורה, גינון, ריהוט רחוב.

٥

קווי בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	מספר יח"ד	מספרית הנכס (%)	אחוזי בנייה כוללים (%)	שטחי בנייה מ"ר				גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
אחורי	ציד-שמאלי	ציד-ימני	קדמי	מתחת לבניסה הקובעת	מעל לבניסה הקובעת					שטחי בנייה סה"כ	שרות	עיקרי	מתחת לבניסה הקובעת				שרות
						כמסומן בתשריט								1	2	9	

* שטח השידור מעל הכניסה הקובעת מיועד לסככת רכב אחת 15 מ"ר, 10 מ"ר לממ"ד, 8 מ"ר למחסן נפרד מהבית ו 5 מ"ר לגגון.

6. הוראות נוספות

6.1. תנאים למתן היתר בניה

- היתר בניה יוצאו ע"י הועדה המקומית על פי תכנית זו.
- א. היתר לתוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראל ת"י 413, יותנה בהבטחת עמידותו של המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידת 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 לחיזוק) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
- א.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 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 לייעודו החדש של המבנה.

6.2. חניה

החניה תהיה בתחום המגרש ולפי תקן חניה של תכנית מתאר ב"ש התקף בעת אישור התכנית.

6.3. היטל השבחה

- א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
- ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6.4. חלוקה ורישום

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

6.5. 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.

מחצית הקיצוני	מציר הקו	קו חשמל מתח נמוך
3.5 מ'	3.00 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 22 ק"ו:
6.00 מ'	5.00 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. אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלא לאחר קבלת אישור מהגורמים המוסמכים בחברת חשמל וברשויות המוסמכות על פי כל דין.

מוותר להשתמש בשטחים שמתחת או בקרבת (במרחקים המפורטים לעיל) הקווים העיליים, לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, עיבודים חקליים, חניה ואחסנה פתוחה, הקמה של ביתני שירותים ומבנים חקלאיים בלתי רציפים שגובהם לא יעלה על 3.0 מ'. כמו כן, מותר לחצות, ועל פי העניין – לעבור לאורך קווי החשמל לקווי מים, ביוב, דרכים, מסילת ברזל, עורקי ניכוז, קווי דלק וקווי תקשורת, הכל בתאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ – מחוז דרום ולאחר קבלת הסכמתה.

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.

6.7. פיקוד העורף
תנאי למתן היתר יהיה- אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

7. ביצוע התוכנית

7.1. שלבי ביצוע

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
ל"ר	ל"ר	ל"ר

7.2. מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 2 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם: בן-עמי אברהם	חתימה: 	תאריך: 22/11/2012
	תאגיד/שם רשות מקומית: ל"ר	מספר תאגיד: ל"ר	
עורך התוכנית	שם: אדר' ויקטור רבינוביץ'	חתימה: 	תאריך: 20.11.12
	תאגיד: ל"ר	מספר תאגיד: ל"ר	
בעל עניין בקרקע	שם: בן-עמי אברהם	חתימה: 	תאריך: 22/11/2012
	תאגיד: ל"ר	מספר תאגיד: ל"ר	
בעל עניין בקרקע	שם: ל"ר	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל	מספר תאגיד: ל"ר	

ה"ן לנו התנגדות עקרונית לתכנית בתנאי שזו תהיה מתאמת עם תכנית התכנון הכללית.
החלטתנו הינה לצרף תכנון בלבר, אין בה כדי להקנות כל זכות ליהוש התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא תוקצף תשעה תחום עמנו תשכב מתאים בנינו, ואין החלטתנו זו באה במקום תשכבה כל בעל זכות כשטח תגדור ו/או כל רשות פוטטבת, לפי כל חוקה ותפ"י כל דין.
למען הפר ספק פורסר כזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו תשכב בגין תשטף וכלול בתכנית, אין בהחלטתנו על תכנית הכרת או תודעה בקיום תשכב כאמור ו/או יתגר על זכותנו לבסלו בגול הפרתו די פי שרכש מאתנו על פיו זכויות כלשהן תשטף, ו/או על כל זכות מאתנו תשודת לנו סכח בגלל כאמור תשטף כל דין. שכן תחלטנו ניתנת על ידי מקדחת סכח תכנותית. מינחל מקרקעי ישראל מחה הדרים

22.11.12
מנהל תכנון