

### חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

לשכת התכנון המחוזית  
 משרד הפנים-מחוז דרום  
 12.05.2013  
**נתקבל**

<b>הוראות התוכנית</b>
תוכנית מס' 70/206/03/5
שם תוכנית: מגורים במגרש מס' 1097B ברח' שרה ואהרון אהרונסון 37, שכונה נווה מנחם, באר שבע

מחוז: דרום  
 מרחב תכנון מקומי: באר שבע  
 סוג תוכנית: מפורטת

#### אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965            משרד הפנים - מחוז הדרום            הוועדה המחוזית החליטה ביום: _____  <b>מ.ב.</b>            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>יו"ר הוועדה המחוזית _____ הארץ  <b>מ.ב.</b></p>	

**דברי הסבר לתוכנית**

תכנית זו כוללת מגרש מס' 1097B המיועד לאזור מגורים א' ונמצא ברח' אהרונסון 37, שכונה נווה מנחם, ב"ש.  
במגרש קיים בית מגורים חד-משפחתי עם קיר משותף בעל תוספת סטנדרטית לפי תכנית מס' 5/במ/4/75.

התכנית המוצעת מאפשרת במגרש מס' 1097B שינויים הבאים:

- הריסת בית קיים בנוי מחומרי בנייה לא קונבנציונליים.
- בניית בית חדש דו-קומתי מחמרי הבנייה הקשיחים.
- בניית מצללה בחזית קדמית עד קו בניין 2.0 מ'.
- בניית מרתף.
- הזזת מחסן קיים לקווי בנין 0.0 מ' בגלל מדרגות ירידה למרתף.
- הגדלת שטח חניה מותר.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התוכנית

מגורים במגרש מס' 1097B ברח' שרה ואהרון  
אהרונסון 37, שכונה נווה מנחם, באר שבע

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית  
ומספר התוכנית

יפורסם  
ברשומות

מספר התוכנית

0.409 ד'

1.2 שטח התוכנית

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

מספר מהדורה בשלב 1

תאריך עדכון המהדורה 03.03.2013

תכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם  
ברשומות

כן

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת  
מוסד התכנון המוסמך  
להפקיד את התוכנית

ועדה מחוזית

לפי סעיף בחוק

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או  
הרשאות.

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה

סוג איחוד וחלוקה

לא

האם כוללת הוראות  
לענין תכנון תלת מימדי

## 1.5 מקום התוכנית

באר שבע

מרחב תכנון מקומי

1.5.1 נתונים כלליים

177150

קואורדינטה X

575125

קואורדינטה Y

רח' שרה ואהרון אהרונסון 37 שכונה נווה מנחם

1.5.2 תיאור מקום

באר שבע

רשות מקומית

1.5.3 רשויות מקומיות  
בתוכנית

חלק מתחום הרשות

התייחסות לתחום  
הרשות

באר שבע

נפה

באר שבע

יישוב

1.5.4 כתובות שבהן חלה  
התוכניתיפורסם  
ברשומות

נווה מנחם

שכונה

שרה ואהרון אהרונסון

רחוב

37

מספר בית

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38177	מוסדר	חלק מהגוש	27	62

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
38177	ל"ר

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
75/במ/5	1097B
4/75/במ/5	1097B

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

ל"ר
-----

**1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות**

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

**1.7 מסמכי התוכנית**

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמדים	מס' קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	יעקב נעים	03.03.2013	ל"ר	11	ל"ר	מחייב	הוראות התוכנית
			03.03.2013	1	ל"ר	1 : 250	מחייב	תשריט התוכנית
			03.03.2013	1	ל"ר	1 : 250	מנחה ומחייב	נספח בינוי

כל מסמכי התוכנית 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 המנחים יגברו המסמכים המחייבים. התשריטים.

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

**1.8.1 מגיש התוכנית**

גוש/ חלקת(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם מקומית	רשות מקומית	שם תאגיד / שם מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		-	052-9454571	-	רח' שרה ואהרון אהרונוסון 37 ב"ש						310650296	310650296	אדוארד מוכאילוב	מקצוע / תואר

**1.8.2 בעל עניין בקרקע**

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם מקומית	רשות מקומית	שם תאגיד/ שם מקומית	מספר זהות	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים	
													בעל	חוכר
	6264221		6264219	רח' התקוה 4 ב"ש			מנהל מקרקעי ישראל							
	-	052-9454571	-	רח' שרה ואהרון אהרונוסון 37 ב"ש					310650296	310650296	אדוארד מוכאילוב			

**1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד	יעקב נעים	שם תאגיד	מספר זהות	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מחכנן ערים	עורך ראשי
hersh1@hershinkel.com	08-6286888	052-4521016		יגאל אלון 31/23 ד'מונה					00105290	022663686	022663686			
	077-4010911	057-7706320		באר שבע 84132 ת.ד. 3113			יבגני ברודסקי		1230	309957148	נ.ר. מדידות והנדסה	מו"ד מוסמך		מו"ד מוסמך

## 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.

<b>הגדרת מונח</b>	<b>מונח</b>
מגורים עם זכויות בניה עד 100% שטח בניה (כולל)	מגורים א'

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

הריסת מבנה מגורים קיים ובניית מבנה מגורים חדש בתא שטח 1097B ברח' שרה אהרונוסון 37, שכונה נווה מנחם, באר שבע

### 2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. הריסת מבנה קיים ובנית מבנה חדש.
2. קביעת זכויות בניה (שטח עיקרי) למבנה חדש סה"כ 220 מ"ר.
3. הגדלת שטח שרות בהיקף 85 מ"ר עבור: מקום חנייה מקורה (16 מ"ר), + מרתף עם ממ"ד (63 מ"ר, מוגדל לפי תקנות פיקוד העורף) + מחסן בנפרד (6 מ"ר).
4. ממ"ד- גדלו עפ"י הוראות הג"א ובתחום המרתף.
5. הגדלת תכסית מרבית מ-100 מ"ר ל-162 מ"ר.
6. הזזת מחסן קיים לקוי בנין 0.0 מ'.
7. קביעת קו בניין עבור המצללה בקומת כניסה בחזית קדמית עד קו בניין 2.0 מ'.
8. שינוי בתכנית הבינוי לעיניין הצורת הגג.
9. הקמת מרפסת מרוצפת + פרגולה בקומה א'.
10. בניית מרתף בתחום קווי בנין.
11. הגדלת שטחי חניה מ-15 מ"ר ל- 16 מ"ר.
12. קביעת הוראות לעיצוב אדריכלי.
13. קביעת הוראות למתן היתר בניה.
14. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 0.409 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	220	ל"ר	+ 90	130	מ"ר	מגורים א'
	1		ללא שינוי	1	מס' יח"ד	

**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' 35), גובר האמור בטבלה 5.

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

#### 3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
	לי"ר	1097B	מגורים א'
	לי"ר	1000	דרך מאושרת

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		יעוד
אחוזים	מ"ר	אחוזים	מ"ר	
77.26	316**	77.43	319**	אזור מגורים א' (*)
22.74	93	22.57	93	דרך מאושרת
100	409**	100	412**	סה"כ

(\*) יעוד שאינו עפ"י מבא"ת  
 (\*\*) אי התאמה בשטחים נובעת מהבדל בין מדידה גרפית במצב המאושר למדידה אנליטית במצב המוצע.

## 4. יעודי קרקע ושימושים

<b>4.1</b>	<b>שם ייעוד: מגורים א'</b>	
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>	
<b>.א</b>	מגורים. תא שטח 1097B	
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>	
<b>.א</b>	<b>הוראות בינוי</b>	<p>לבית קיים חד-משפחתי עם קיר משותף תותר:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. הריסת בית מגורים קיים בעל תוספות סטנדרטיות הבנוי מחומרים קלים.</li> <li>2. בניית בית חדש דו-קומתי.</li> <li>3. בניית מצללה בחזית קדמית עד קו בניין 2.0 מ'.</li> <li>4. בקומה מתחת למפלס הכניסה לא תהא חריגה מקווי המבנה שמעליו. השימושים יהיו לממ"ד ואחסון בלבד. לא יותרו מחיצות בנויות בקומה זו למעט יחידת שירותים ומקלחת. תותר בניית מדרגות חיצוניות לכניסה בנוסף לקשר אל קומת הכניסה שיובטח בתוך הבית.</li> <li>5. בניית סככה מעל החניה בגודל 16 מ"ר ללא קירות ודלתות. מיקום סככת רכב יהיה בחזית המגרש, בקווי בנין 0.0 מ' קדמי וצדדי. שיפוע הקירווי וניקוזו יהיו לכיוון המגרש. אפשר בניית שער כניסה לחנייה. השער לא ייפתח לכיוון המדרכה.</li> <li>6. תותר בניית מחסן נפרד מהבית בגודל של 6.0 מ"ר בקווי הבניין צדדי ואחורי 0.0 המחסן יהיה עשוי מחומרים קלים (מחסון קנוי) או מחומרי גמר של המבנה העיקרי. גובה המחסן לא יעלה על 2.20 מ' פנימי ו-2.50 מ' חיצוני. ניקוז הגג יהיה לכיוון המגרש.</li> <li>7. גג הקומה השנייה יהיה משולב, שטוח/רעפים. כל המתקנים על הגג יוסתרו.</li> <li>8. מיקומן של כל התוספת ראה נספח בינוי.</li> </ol>
<b>.ב</b>	<b>עיצוב אדריכלי</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. חומר גמר - טיח או כל חומר עמיד (חיפוי אבן וכו'.....)</li> <li>2. ניקוז הגג יהיה לכיוון המגרש.</li> </ol>

<b>4.2</b>	<b>שם ייעוד: דרך – תא שטח מס' 1000</b>	
	דרך ציבורית	
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>	
<b>.א</b>	רוחב דרך כמסומן בתשריט	



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחוזי בניה כוללים (%)	מספר צינורות (יח"ד לזכרון נטו)	מספר יח"ד	מספר אחוזי בניה	שטחי בניה (מ"ר)			מסל לכניסה הקובעת	מס' תא שטח	יעד	
				מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות				
מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	
1	2	1	97%	305	63	-	22	316	1097B	מגורים א'

הערה: \* בשטחי שרות מעל הקרקע יכללו: מקום חנייה מקורה (16 מ"ר) ומחסן בנפרד (6 מ"ר)  
 \*\* בשטחי שרות מתחת הקרקע יכללו: מרתף עם ממ"ד

**6. הוראות נוספות****6.1. תנאים למתן היתרי בניה**

- א. היתרי בניה ינתנו על ידי הועדה המקומית על פי תכנית זו ולאחר אישורה.  
ב. תנאי להיתר בניה יהיה הריסת המבנה הקיים המסומן בתשריט להריסה.

**6.2. תשתיות**

ביוב, ניקוז ואספקת מים, 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 חשבוננו, בתיאום עם הרשויות המוסמכות.

**6.3. הוראות בנושא חשמל**

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו לקוי חשמל עיליים. בקרת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי משוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה :

סוג קו חשמל	מרחק מתיל חימוני	מרחק מציר הקו
קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'
קו חשמל מתח גובה 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 קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה.  
אין לחפור מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל.

**6.4. חניה**

החנייה תהיה בתחום המגרש על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.

**6.5. היטל השבחה**

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

**6.6. פיקוד עורף**

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

**6.7. הפקעות לצרכי ציבור**

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור על פי סעיף 188(ב) לחוק הבניה, 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 התוכנית**

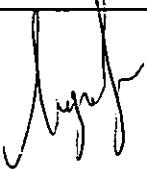
**7.1 שלבי ביצוע**


ל"ר

**7.2 מימוש התוכנית**

התכנית תבוצע תוך 7 שנים מיום אישור התכנית

**8. חתימות**

תאריך:	חתימה:	שם: אדוארד מוכאילוב	מגיש התוכנית
			
מספר תאגיד:	תאגיד:		

תאריך:	חתימה:	שם: יעקב נעים	עורך התוכנית
03/03/2013	 נעים יעקב מהנדס/מיתכנן ערים מ.ר. 00105290		
מספר תאגיד:	תאגיד:		

תאריך:	חתימה:	שם: מנהל מקרקעי ישראל	בעל עניין בקרקע
			
מספר תאגיד:	תאגיד:		

תאריך:	חתימה:	שם: אדוארד מיכאלוב	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:	תאגיד:		