

### חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 75/206/03/5

מגורים במגרש 147B  
ברח' רחל אמנו 65, שכ' נווה מנחם, באר שבע

לשכת התכנון המחוזית  
משרד הפנים-מחוז דרום  
11.07.2013  
**כונקבל**

מחוז דרום  
מרחב תכנון מקומי באר שבע  
סוג התכנית תכנית מפורטת

#### אישורים

מתן תוקף      הפקדה

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
משרד הפנים - מחוז הדרום  
הוועדה המקומית לתכנון ולבניה  
למשך 12 חודשים

לאשר את התכנית  
 התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר  
 התכנית נקבעה טעונה אישור השר  
תאריך: 25/8/13  
מחוזית  
2013/6449  
2013

**דברי הסבר לתכנית 75/206/03/5**

תכנית זו כוללת מגרש מס' 147B המיועד לאזור מגורים א', ונמצא ברח' רחל אמנו 65, שכי נווה מנחם, ב"ש. במגרש קיים בית מגורים חד-משפחתי עם קיר משותף בעל תוספת סטנדרטית לפי תכנית מס' 5/במ/75/4. התכנית המוצעת מאפשרת למגרש הנ"ל שינויים הבאים:

- סגירת נישות בחזית צדדית (צפון מזרחית) בקומת קרקע ובקומה א' וסגירת פטיו בשתי קומות.
- הוספת בניה בקומה א' מעל המבנה הקיים.
- הקמת ממ"ד.
- הגדלת שטח מחסן וחניה מקורה.
- שינוי קווי בניין בהתאם לבניה קיימת ומתוכננת
- קביעת קווי בניין עבור מצללה.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

מגורים במגרש מס' 147B  
ברח' רחל אמנו, שכי' נווה מנחם, באר שבע

שם התוכנית

**1.1 שם התכנית ומספר התכנית**

75/206/03/5

מספר התוכנית

0.412 ד'

**1.2 שטח התכנית**

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

**1.3 מהדורות**

1

מספר מהדורה

26.06.2013

תאריך עדכון

תכנית מפורטת

סוג התכנית

**1.4 סיווג התכנית**

כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

ועדה מחוזית

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**

באר-שבע  
177375  
575550

מרחב תכנון מקומי  
קואורדינאטה X  
קואורדינאטה Y

**1.5.1 נתונים כלליים**

שטח התכנית נמצא בשכי' נווה מנחם,  
רח' רחל אמנו, ב"ש

**1.5.2 תאור מקום**

באר שבע

רשות מקומית

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית**

חלק מתחום הרשות

התייחסות לתחום הרשות

באר שבע

ישוב

**1.5.4 כתובת שבה חלה התכנית**

נווה מנחם  
רחל אמנו  
65

שכונה  
רחוב  
מספר בית

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100215	מוסדר	חלק מהגוש	49	65

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
100215	

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

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

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

**1.6.1 יחס בין התכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12.12.1991	3953	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 75/במ/5 ממשיכות לחול.	שינוי וכפיפות	75/במ/5 -
21.08.1994	4241	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 4/75/במ/5 ממשיכות לחול.	שינוי וכפיפות	4/75/במ/5 -
11.08.1996	4435	יחס זה מבטא מצב בו על תכנית זו ימשיכו לחול כל ההוראות מתכנית קודמת החלה על תחום התכנית. התכנית כפופה לתכנית מס' 4/34/1.	תרש"צ	4/34/1

## 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	26.06.2013		13		מחייב	הוראות התכנית
	הוועדה המחוזית	ליפובצקי נטליה	26.06.2013	1		1: 250	מחייב	תשריטת התכנית
	הוועדה המחוזית	ליפובצקי נטליה	26.06.2013	1		1: 250	מנחה ומחייב מבחינת מיקום התוספות בלבד	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	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/חלקה
	קורן יוסי	013037957			שכי נווה מנחם, רח' רחל אמנו 65, ב"ש		0506278562			גוש-100215 חלקה 49

**1.8.2 בעלי עניין בקרקע**

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	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	קורן יוסי	013037957			שכי נווה מנחם, רח' רחל אמנו 65, ב"ש		0506278562			

**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 חדי 35, ב"ש	08-6235163	054-4474557	08-6235163	n_liparch@012.net.il
מודד מוסמך	בובליק ג'אנה	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 היא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
מגורים א'	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 הבניה בתא שטח (מגרש) מס' 147B המיועד לאזור מגורים א' בשכ' נווה מנחם, באר שבע.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- 2.2.1 הגדלת זכויות בניה למטרה עיקרית במגרש (תא שטח) מס' 147B המיועד לאזור מגורים א' (חד-משפחתי עם קיר משותף), מ-130 ל-190 מ"ר.
- 2.2.2 הגדלת שטח שרות מ-21 מ"ר ל-40 מ"ר (סככת חניה עד 20 מ"ר, מחסן 8 מ"ר וממ"ד 12 מ"ר).
- 2.2.3 שינוי קווי בניין.
- 2.2.4 קביעת תכסית מרבית 43%.
- 2.2.5 קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
- 2.2.6 קביעת הוראות לעיצוב אדריכלי.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם		0.412 ד'			
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית	
				מפורט	מתארי
מגורים א'	מ"ר	130	60+	190	
	מס' יח"ד	1	ללא שינוי	1	

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 בתכנית**

**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח**

תאי שטח כפופים			תאי שטח	יעוד
		לא רלוונטי	147B	מגורים א'
		לא רלוונטי	100	דרך

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

**3.2 טבלת שטחים**

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
84.46	348	מגורים א'		84.46	348	אזור מגורים א' (*)
15.54	64	דרך מאושרת		15.54	64	דרך מוצעת
100	412	סה"כ		100	412	סה"כ

(\*) יעוד שאינו לפי מבא"ת.

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים א'</b>	
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>	
	מגורים	
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>	
<b>א.</b>	הוראות בינוי	<p>לבית קיים חד משפחתי עם קיר משותף בן 2 קומות תותר:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. בקומת קרקע סגירת פטיו ונישות בחזית צדדית (צפון מזרחית) והוספת ממ"ד בחזית צדדית.</li> <li>2. בקומה א' סגירת פטיו והוספת בניה מעל בית הקיים.</li> <li>3. הקמת מצללה הבנויה מחומרים קלים כגון ממתכת, עץ או פלסטיק וכו' בחזית צדדית (צפון מזרחית) של הבית. מיקומה המסומן בתשריט.</li> <li>4. תותר הקמת מחסן נפרד מהבית בשטח מרבי של 8.0 מ"ר. גובה פנימי של מחסן לא יעלה על 2.20 מ'. קווי בניין עבור מחסן יהיו 0.00 מ' צדדי ו/או אחורי. לא יותרו פתחים לכיוון השכן ושיפוע הגג וניקוזו יהיו לכיוון המגרש.</li> <li>5. בניית סככה מעל החניה בגודל עד 20 מ"ר ללא קירות מבניה קלה. מיקום סככת רכב מסומן בנספח בינוי. שיפוע הקירווי וניקוזו יהיו לכיוון המגרש או לרחוב.</li> <li>6. התכנית מאפשרת גמישות במיקום וגודל הפתחים.</li> <li>7. מתן היתרי בניה מותנה בהצגת פתרון אור ואוורור לבית כולו.</li> </ol>
<b>ב.</b>	עיצוב אדריכלי	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. חומר גמר - טיח או כל חומר עמיד (חיפוי אבן טבעי או מלאכותי, וכו' ...) או שילוב ביניהם.</li> <li>2. חומרי גמר לסככת רכב יהיו לשביעות רצון מהנדס העיר.</li> <li>3. גג של הבית יהיה גג רעפים וגג של ממ"ד יהיה גג בטון שטוח.</li> </ol>

<b>4.2</b>	<b>דרכים</b>	
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>	
	דרך ציבורית, תנועת כלי רכב, מדרכות להולכי רגל, נטיעות, העברת תשתיות.	
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>	
	תוואי ורוחב הדרך לפי המסומן בתשריט.	

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

קווי בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכסית (%) משטח תא השטח	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
											מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס הכניסה הקובעת					
צידו-שמאלי	צידו-ימני	אחורי	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
כמסומן בתשריט				-	2	8.6	43	לא רלוונטי	1	66.09	232	-	-	40	190	348	147B	מגורים א'

שטח שרות כולל: מחסן 8 מ"ר, סככת חניה 20 מ"ר, ממייד 12 מ"ר (9 נטו).

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

- 6.1.1 היתרי בניה יינתנו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.
- 6.1.2 מתן היתרי בניה מותנה בהצגת פתרון אור ואיוורור לבית כולו.
- 6.1.3 היתר לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.

**6.2 היטל השבחה**

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

**6.3 חניה**

חניה תתוכנן בתחום המגרש עפ"י תקן 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 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 הוועדה 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: 10.7.13	חתימה:	שם: קורן יוסי	מגיש התוכנית
מספר זהות: 013037957	תאגיד/שם רשות מקומית:		

תאריך: 01.07.13	חתימה: ליפובצקי נטליה עברת ליד 104717 Shlomo	שם: ליפובצקי נטליה	עורך התוכנית
מספר זהות: 312988298	תאגיד:		

תאריך:	חתימה:	שם: מנהל מקרקעי ישראל	בעלים	בעלי עניין בקרקע
מספר תאגיד:	תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל			
תאריך: 10.7.13	חתימה:	שם: קורן יוסי	חוכר	
מספר זהות: 013037957	תאגיד:			