

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 69/206/03/5

שם תוכנית: מגורים במגרשים מס' 49A ו-16B, שכי נווה מנחם, באר שבע

לשכת התכנון המחוזית
 משרד הפנים-מחוז דרום
 14.11.2013
נתקבל

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

מתן תוקף	הפקדה
<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז הדרום הוועדה המחוזית לחליטה ביום: <u>30/9/13</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>יו"ר הוועדה המחוזית: <u>[Signature]</u> תאריך: <u>2/11/13</u></p>	

דברי הסבר לתוכנית

1. מגרשים מס' 16A, 16B, הנמצאים ברח' שמואל רודנסקי, שכי' נחל עשן, באר שבע. במגרשים קיימים שני בתים צמודי קרקע עם קיר משותף.

התכנית המוצעת מאפשרת – עבור מגרש מס' 16B :

- תוספת בניה.
- שינוי בינוי סטנדרטי.

2. מגרשים מס' 49A, 49B, הנמצאים ברח' רחל אמנו, שכי' נחל עשן, באר-שבע. במגרשים קיימים שני בתים צמודי קרקע עם קיר משותף. בעלי מגרש מס' 49A מעוניין לבנות תוספת בחלק המגרש האחורי לצורך טיפול בבן משפחתו.

התכנית המוצעת מאפשרת - עבור מגרש מס' 49A :

- שינוי בינוי סטנדרטי.
- תוספת בניה מחומרים קלים.
- הגדלת שטח תכסית מירבית.
- הגדלת סככת רכב.
- קביעת קוי בנין.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

מגורים במגרשים מס' 16B-ו-49A, שכי נווה מנחם,
באר שבע

שם התוכנית

**1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית**

יפורסם
ברשומות

69/206/03/5

מספר התוכנית

1.282 ד'

1.2 שטח התוכנית

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1 מספר מהדורה בשלב

15.10.2013 תאריך עדכון המהדורה

תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

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

ועדה מחוזית

לא רלוונטי

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

		1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	באר-שבע
רח' רחל אמנו 19	רח' שמואל רודנסקי 66		קואורדינטה X	
177,650	178,162		קואורדינטה Y	
575,395	575,675			

מגרש מס' 49A ברח' רחל אמנו 19, ומס' מגרש 16B ברח' שמואל רודנסקי 66, שכונה נחל-עשן, באר-שבע.

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	באר-שבע
	התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית	נפה	באר-שבע
	יישוב	באר-שבע
	שכונה	נווה מנחם
	רחוב	רח' רחל אמנו
	מספר בית	רח' שמואל רודנסקי 66

זרסם רשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38171	מוסדר	חלק מהגוש	24,25	67
38164	מוסדר	חלק מהגוש	17,18	62

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
38171	ל"ר
38164	ל"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל"ר	ל"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
21.11.1991	3945	תוכנית זו כפופה לתוכניות 72/במ/5, למעט השינויים המפורטים בתוכנית זו.	שינוי כפיפות	72/במ/5
21.08.1994	4241	תוכנית זו כפופה לתוכניות 2/72/במ/5, למעט השינויים המפורטים בתוכנית זו.	שינוי כפיפות	2/72/במ/5

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ו.מחוזית	אדרי ויקטור רבינוביץ	15.10.2013	ל"ר	14	ל"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	ו.מחוזית	אדרי ויקטור רבינוביץ	15.10.2013	1	ל"ר	1:250	מחייב	תשריט התוכנית
	ו.מחוזית	אדרי ויקטור רבינוביץ	15.10.2013	1	ל"ר	1:250	מנחה ומחייב לגבי מיקום התוספות ביחס לבינוי הקיים	נספח בינוי

כל מסמכי התוכנית 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית											
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (י)
לי"ר	יעקובוב דוד	309437986	לי"ר	לי"ר	לי"ר	רח' שמואל רודנסקי 66, שכי נחל עשן, באר-שבע	08-6104168	054-5778930			38164/17
לי"ר	יעקובוב בוריס	317548725	לי"ר	לי"ר	לי"ר	רח' רחל אמנו 19, שכי נחל עשן, באר-שבע	08-6418904	052-5445914			38171/24

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	
בעלים	לי"ר	לי"ר	לי"ר	מנהל מקרקעי ישראל	לי"ר	רח' התקווה 4 קריית הממשלה ת.ד. 233, ב"ש.	08-6264333	לי"ר	08-6264250		
חוכר	יעקובוב דוד	309437986	לי"ר	לי"ר	לי"ר	רח' שמואל רודנסקי 66, שכי נחל עשן, באר-שבע	08-6104168	054-5778930			
חוכר	יעקובוב בוריס	317548725	לי"ר	לי"ר	לי"ר	רח' רחל אמנו 19, שכי נחל עשן, באר-שבע	08-6418904	052-5445914			

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	
עורך ראשי	אדריכל	11035367	26019	לי"ר	לי"ר	עבדת 12, באר-שבע	08-6433048	0522-765195	1538-6433048	Victorr.arc@gmail.com	
מודד	מוסמך	307164806	826	"מגה" מדידות גיאולוגיה והנדסה בע"מ	לי"ר	ת.ד. 1456 ב"ש 84114, בית בלטק קומה 5	08-6286074		08-6236255	Ns_mega@bezeq.int.net	
מודד	מוסמך	309557148	1230	י. ברודסקי מדידות ורישום מקרקעין	לי"ר	רח' אהרון מסקין 78 באר שבע	077-3010523	052-3261519	077-3202586	B_evgeni2009@012.net.il	

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
מגורים א'	עד 100% (כולל) שטחי בניה

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 בתאי שטח מס' B 16 ו- 49A בשכ' נחל עשן, באר שבע.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

תאי שטח מס' 49A, 16B
 א. שינוי בינוי סטנדרטי.
 ב. הגדלת היקפי בניה מרביים עבור שטח למטרה עיקרית:
 - עבור תא שטח 49A מ-130 מ"ר ל-166 מ"ר.
 - עבור תא שטח 16B מ-130 מ"ר ל-148 מ"ר.
 ג. הגדלת תכסית מרבית.
 ד. הגדלת היקפי בניה מרביים עבור שטח למטרת שירות.
 ה. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
 ו. קביעת הנחיות לבינוי ועיצוב אדריכלי.
 בתאי שטח מס' 49B, 16A זכויות הבניה יישארו ללא שינוי בהתאם לתוכנית התקפה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית - דונם 1.282

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	166		+36	130	מ"ר	מגורים
	1		-	1	מס' יח"ד	
	158		+28	130	מ"ר	מגורים
	1		-	1	מס' יח"ד	

הנתונים מתייחסים לתא שטח 49A
 הנתונים מתייחסים לתא שטח 16B

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	16A,16B, 49B,49A	מגורים א'
			לי"ר	201,202	דרכים

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	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
78.1	1002	מגורים א'		78.1	1002	*מגורים א'
21.9	280	דרך מאושרת		21.9	280	**דרכים וחניה ציבורית
100	1,282	סה"כ		100	1,282	סה"כ

הערות:

* ייעודי קרקע שאינם לפי מבא"ת 2006.

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים	
4.1.1	שימושים	
א.	מגורים	
4.1.2	הוראות	
א.	בינוי	תא שטח 16B: תותר תוספת בניה בקומת קרקע ובקומה א'. - תא שטח 49A: תותר תוספת מבניה קלה בקומת קרקע מלבד הקיר הצדדי/צפון מערבי שייבנה מבניה קשיחה. גג התוספת ייבנה מאיסכורית/"פאנל" פח. קיר התוספת האחורי/דרום מערבי ייבנה מלוחות "צמנט בורד" / "פאנל" פח בגימור המתאים למבנה הקיים. תותר תוספת בניה בקומה א'. מיקום התוספות ראה נספח בינוי.
ב.	סככת רכב	תותר הקמת סככת רכב במיקום המסומן בתשריט ובקווי בניין: קדמי 0.0 וצדדי 0.0. הסככה תקורה בקירוי קל ותנוקז לכיוון המגרש. שטח הסככה ייחשב כשטח שירות: עבור תא שטח 49A: 20 מ"ר. עבור תא שטח 16B: 15 מ"ר.
ג.	מחסן	בתאי השטח הנ"ל תותר הקמת מחסן במיקום המסומן בתשריט ובקווי בניין: אחורי 0.0 וצדדי 0.0. שטח המחסן לא יעלה על 8.0 מ"ר ושטחו ייחשב כשטח שירות. לא יותרו פתחים בקירות לכיוון המגרש השכן. שיפוע הגג וניקוזו יהיו לכיוון המגרש.
ד.	סככה	בתא שטח מס' 16B תותר הקמת סככה בחזית המגרש הקדמית. הסככה תבנה מחומרים קלים וללא קירות או דלתות. שטח הסככה ייחשב כשטח עיקרי. הסככה תנוקז לכיוון המגרש.
ה.	עיצוב אדריכלי	גמר התוספות יהיה תואם לחומרי הגמר הקיימים.

4.2	שם ייעוד: דרכים	
4.2.1	שימושים	
א.	דרכים	
4.2.2	הוראות	
א.	רוחב ותוואי דרכים לפי המסומן בתשריט.	

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				סה"כ שטחי בניה	אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכסית (%) משטח תא השטח	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת								קדמי	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחוזי	
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות											
מגורים א'	16A	249	130	21	-	-	151	61	1	0.25	45	8.5	2	-	-	-	על פי המסומן בתשריט
	16B	249	158	23	-	-	171	69	1	0.25	54	8.5	2	-	-	-	
	49A	251	166	28	-	-	194	77	1	0.25	47	8.5	2	-	-	-	
	49B	253	130	21	-	-	151	60	1	0.25	44	8.5	2	-	-	-	

שטחי השירות כוללים: מחסן-8 מ"ר וסככת רכב 15 מ"ר.
 שטחי השירות כוללים: מחסן-8 מ"ר וסככת רכב 20 מ"ר.

6. הוראות נוספות

6.1. תנאים למתן היתר בניה

1. היתרי בניה יוצאו ע"י הועדה המקומית על פי תכנית זו.
 2. תנאי למתן היתר יהיה הריסת כל המסומן להריסה בתחומי התכנית.
 3. היתר לתוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראל ת"י 413, **יותנה בהבטחת עמידותו של המבנה כולו ביחד עם התוספת**, בפני רעידות אדמה, על-פי דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:
 3.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).
 3.ב. על הבקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכופפת תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).
 היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 1394 בהתאם ליעודו החדש של המבנה.

6.2. חניה

החניה תהיה בתחום המגרשים ובכפוף לתקן חניה עירוני התקף בעת אישור תכנית זו.

6.3. תשתיות חשמל

הוראות בינוי ופיתוח
 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 קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.

מחיל 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.

6.4. הפקעות לצרכי ציבור

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965, יופקעו ע"י הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור - יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

6.5. היטל השבחה

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

7.6] שמיה העל עציס בוגהים

על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור", "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה"¹ יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):

- לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.
- תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור – אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.
- תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות.
- תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ/קבוצת עצים חלופיים בתא שטח מס' _____.
- קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

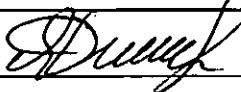



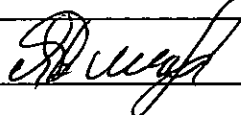
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ל"ר	ל"ר	ל"ר

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע התכנית – 5 שנים מיום אישורה.

1 או בסימון "חורשה לשימור", "חורשה להעתקה" או "חורשה לעקירה"

8. חתימות

תאריך: 7.11.13 מספר תאגיד: ל"ר		חתימה: 	שם: יעקובוב דוד תאגיד/שם רשות מקומית: ל"ר	מגיש התוכנית
תאריך: 24.10.2013 מספר תאגיד: ל"ר		חתימה: 	שם: יעקובוב בוריס תאגיד/שם רשות מקומית: ל"ר	מגיש התוכנית
תאריך: 12.11.13 מספר תאגיד: ל"ר		חתימה: 	שם: אדר' ויקטור רבינוביץ' תאגיד: ל"ר	עורך התוכנית
תאריך: 24.10.2013 מספר תאגיד: ל"ר		חתימה: 	שם: יעקובוב בוריס תאגיד: ל"ר	חוכר
תאריך: 7.11.13 מספר תאגיד: ל"ר		חתימה: 	שם: יעקובוב דוד תאגיד: ל"ר	
תאריך: מספר תאגיד: ל"ר		חתימה:	שם: ל"ר תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל	בעל עניין בקרקע