

# חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 5/מק/2551

מגורים במגרש 3B ברח' שמואל רודנסקי 14,  
שכ' נווה מנחם, באר שבע

מחוז	דרום
מרחב תכנון מקומי	באר שבע
סוג התכנית	תכנית מפורטת
	לפי סעיפים: 62א (א), (4), (5) ו (9)

## אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

--	--

--	--

--	--

**דברי הסבר לתכנית מס' 5/מק/2551**

תכנית זו כוללת מגרש מס' 3B המיועד לאזור מגורים א' ונמצא ברח' שמואל רודנסקי, באר שבע. במגרש נמצא בית מגורים חד-משפחתי עם קיר משותף בעל תוספת סטנדרטית לפי תכנית מס' 5/במ/2/72.  
התכנית המוצעת מאפשרת ניצול של כל הזכויות לבניית בית חד-קומתי ללא שינוי בסה"כ השטח הכולל המותר לבניה.  
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית לפי סעיפים : 62א (א), (4), (5), (9) לחוק התכנון והבניה.

**דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.**

# 1. זיהוי וסיווג התכנית

מגורים במגרש 3B ברח' שמואל רודנסקי 14,  
שכ' נווה מנחם, באר שבע

1.1 שם התכנית  
ומספר התכנית

מספר התוכנית 2551/מק/5

0.332 ד'

1.2 שטח התכנית

מילוי תנאים למתן תוקף

1.3 מהדורות שלב

2

מספר מהדורה

26.12.2013

תאריך עדכון

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של  
תכנית מפורטת

כן ועדה מקומית

מוסד התכנון המוסמך  
להפקיד את התכנית

62א(א), (4), (5), (9)

לפי סעיפים בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או  
הרשאות.

היתרים או הרשאות

# 1.5 מקום התכנית

באר-שבע  
178345  
575510

מרחב תכנון מקומי  
קואורדינאטה X  
קואורדינאטה Y

1.5.1 נתונים כלליים

שטח התכנית נמצא בשכ' נווה מנחם - רח'  
שמואל רודנסקי 14, 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

שכונה

שמואל רודנסקי

רחוב

14

מספר בית

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38162	מוסדר	חלק מהגוש	23	87

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
38162	לא רלוונטי

**1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות**

מספר תכנית	מספר מגרש
72/במ/5, 2/72/במ/5	109A

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
2/72/במ/5	שינוי	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 2/72/במ/5 ממשיכות לחול.	4241	21.08.1994
72/במ/5	שינוי	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 72/במ/5 ממשיכות לחול.	3945	21.11.1991

## 1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	הוועדה המקומית	ליפובצקי נטליה	26.12.2013		12		מחייב	הוראות התכנית
	הוועדה המקומית	ליפובצקי נטליה	26.12.2013	1		1:250	מחייב	תשריט התכנית
	הוועדה המקומית	ליפובצקי נטליה	26.12.2013	1		1:250	מנחה	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	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/חלקה
	אלאייב אליק	304403850				רח' שמואל רודנסקי 14, באר שבע		0522642840 0528373215			גוש-38162 חלקה-23

## 1.8.2 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	
בעלים				ממי	רח' התקווה 4, קריית המשלה, באר שבע	08-6264333		08-6264250		
חוכרים	אלאייב אליק	304403850			רח' שמואל רודנסקי 14, באר שבע		0522642840 0528373215			

## 1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	
אדריכל	ליפובצקי נטליה	312988298	104717		שדי רגר 28, בנין רסקו 35, בייש	08-6235163	0544474557	08-6235163	N_liparch@012.net.il	
מודד	מוסמך בובליק גיאנה	311642979	1110		רח' שי עגנון 2/16, בייש	08-6441170	054-5237655	08-6441170	Negev_medidot @ walla.co.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
מגורים א'	מגורים עם 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

שינויים בסמכות ועדה מקומית הכוללים שינויים בקו בניין, בהוראות בדבר בינוי והעברת זכויות בנייה מקומה א' לקומת קרקע במגרש מגורים מסי 3B, שכי נווה מנחם, באר שבע.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- העברת זכויות בנייה מקומה א' לקומת קרקע ללא שינוי בסה"כ השטח הכולל המותר לבנייה לצורך ניצול של כל הזכויות בקומה אחת לפי סעיף 62א (א) (9) לחוק התכנון והבניה.
- הגדלת מחסן מ- 6 מ"ר ל- 8 מ"ר על ידי העברת זכויות בניה (2 מ"ר) ממטרה עיקרית למטרת שרות לפי סעיף 62א (א) (9) לחוק התכנון והבניה.
- שינוי הוראות התכנית בדבר בינוי לבניית כל הבית בקומה אחת בלבד והקמת סככת הצללה בחזית הקדמית לפי סעיף 62א (א) (5) לחוק התכנון והבניה.
- שינוי בקווי בנין לפי סעיף 62א (א) (4) לחוק התכנון והבניה.

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סה"כ שטח התוכנית - דונם 0.332

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפוחט	מתארי				
	128		-2	130	מ"ר	מגורים א'
	1		ללא שינוי	1	מסי יחיד	

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

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח

תאי שטח כפופים			תאי שטח	יעוד
		לא רלוונטי	3B	מגורים א'
		לא רלוונטי	100	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		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
74.7	248	מגורים א'		74.85	250	אזור מגורים א' (*)
25.3	84	דרך מאושרת		25.15	84	דרך מוצעת

(\*) יעוד שאינו לפי מבא"ת.

הערה: הפרש השטחים בין מצב קיים למצב מוצע נובע מההבדל בין מדידה גרפית למדידה אנליטית.



## 4. יעודי קרקע ושימושים

<b>4.1</b>	<b>מגורים א'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
כל התכליות והשימושים בהתאם לתכניות מס' 2/72/5 ו 72/במ/5	
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א.	<p>כל ההוראות יהיו בהתאם לתכנית מפורטת מס' 2/72/5.</p> <p>לביית קיים חד-משפחתי בן קומה אחת עם קיר משותף תותר:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• הוספת בנייה בקומת קרקע בחזיתות אחורית וצדדית, סגירת פטיו והקמת סככת רעפים בחזית קדמית. לא תותר בניה בתחום הסככה. שטח של כל התוספות יחשב כשטח עיקרי.</li> <li>• תותר הקמת מחסן בגבול אחורי של המגרש, בשטח מרבי של 8 מ"ר. קווי בנין עבור מחסן – 0; 0 מ' אחורי וצדדי. גובה פנימי של מחסן לא יעלה על 2.20 מ'. לא יותרו פתחים לכיוון השכן ושיפוע חגג וניקוזו יחיו לכיוון המגרש.</li> <li>• מיקומן של כל התוספות מסומנים בנספח בינוי.</li> <li>• כל קווי בניין – לפי המסומן בתשריט.</li> <li>• תנאי למתן היתרי בנייה יהיה הצגת פתרון אור ואוורור לכל הבית.</li> <li>• כל הגדרות סביב המגרש יבנו מחומרים קשיחים לשביעות רצון מהנדס העיר. קיר גדר האחורי הפונה לכיוון שטח ציבורי פטוח יהיה עם חיפוי דקורטיבי באישור מהנדס הוועדה המקומית. לא יותרו גדרות מפח.</li> </ul>
ב.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• גימור התוספות יהיה מתואם לבית הקיים ובמידה ויהיה חיפוי יתופה הבית כולו. חומר גמר של תוספות – טיח או כל חומר עמיד (חיפוי אבן, וכו' ...) או שילוב ביניהם. התכנית מאפשרת גמישות במיקום וגודל הפתחים.</li> <li>• גג התוספת יהיה גג רעפים או גג בטון שטוח או שילוב בניהם, וניקוזו יהיה לכיוון המגרש.</li> </ul>

<b>4.2</b>	<b>דרכים</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
כל התכליות והשימושים בהתאם לתכניות מס' 2/72/5 ו 72/במ/5.	
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
כל ההוראות יהיו לתכניות מס' 2/72/5 ו 72/במ/5.	

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

קווי בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכנית (מ"ר) משטח תא (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
אחורי	צידו-שמאלי	צידו-ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת				
												שרות	עיקרי	שרות				עיקרי
כמסומן בתשריט				-	1	4.45	לא רלוונטי	1	163	65.7	163	-	-	128	35 <sup>(ז, ח)</sup>	248	3B	מגורים אי

<sup>ז</sup> שטח שרות כולל: מחסן 8 מ"ר, סככת חניה 15 מ"ר, ממ"ד 12 מ"ר (9 מ"ר נטו).

<sup>ח</sup> שטח שרות לממ"ד ניתן בהתאם לדרישות הג"א.

## 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' 5/במ/72, 2/72/5/במ/72.
- 6.1.2 היתרי בניה יינתנו לאחר הריסה בפועל של בניה המסומנת להריסה בתשריט.
- 6.1.3 היתר לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.
- 6.1.4 תנאים להוצאת היתרי בניה יהיו:
- א. סימון להריסה בתכנית והריסה בפועל של הגדרות הבנויות מפח.
  - ב. בקשה להיתר בניה תכלול תכנון הגדרות בהתאם לדרישות של ועדה המקומית.
  - ג. סככת חניה תבנה ללא קירות.

### 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 חניה הארצי התקף בעת מתן היתרי בניה.

### 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 7 שנים מיום אישורה.

**8. חתימות**

מספר זהות: 304403850	תאריך:	חתימה:	שם: אלייב אליק	מגיש התוכנית
תאגיד/שם רשות מקומית:				

מספר הזות: 312988298	תאריך:	חתימה:	שם: ליפובצקי נטליה	עורך התוכנית
	29.12.13			
תאגיד:				

מספר תאגיד:	תאריך:	חתימה:	שם: מנהל מקרקעי ישראל	בעל	בעל עניין בקרע
מספר זהות: 304403850	תאריך:	חתימה:	שם: אלייב אליק	חוכר	תאגיד:

אין לנו התנגדות עקרונית לחכירת, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסכמת. חתימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות לזיגס התכנית או לכל בעל עניין אחר התכנית כל עוד לא הוקצת השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים בגינו, ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חוזה ועפ"י כל דין.

למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידנו הסכם בנין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או הקדאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח, ואו על כל זכות אחרת העומדת לנו מכח הסכם כאמור ועפ"י כל דין שכן חתימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית.

תאריך: 6.12.13 רשות מקרקעי ישראל מרחב דרום

מנהל מקרקעי ישראל  
רחל אקמיץ  
ס. מותכנו  
מרחב עסקי דרום  
רשות מקרקעי ישראל