

**חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965**

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 29/209/03/5

מגורים במגרש 111B  
ברח' שמואל רודנסקי 31,  
שכ' נווה מנחם, באר שבע

לשכת התכנון המחוזית  
משרד הפנים-מחוז דרום  
22.04.2014  
**נתקבל**

מחוז דרום  
מרחב תכנון מקומי באר שבע  
סוג התכנית תכנית מפורטת

**אישורים**

מתן תוקף	הפקדה
<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז הדרום הוועדה המחוזית התקבלת בקום לאשר את התכנית</p> <p>לאשר את תעונית האישור התכנית לא נקבעה תעונית האישור התכנית נקבעה תעונית האישור</p> <p>30/6/14 תאריך</p> <p>נייר הוועדה מחוזית</p>	

**דברי הסבר לתכנית 29/209/03/5**

תכנית זו כוללת מגרש מס' 111B המיועד לאזור מגורים א' ונמצא ברח' שמואל רודנסקי, שכי נווה מנחם, באר-שבע. במגרש קיים בית מגורים חד-משפחתי עם קיר משותף בעל תוספת סטנדרטית לפי תכנית מפורטת מס' 5/במ/2/72. התכנית המוצעת מאפשרת במגרש הנ"ל שינויים הבאים:

1. בקומת קרקע: סגירת מבואה ובניית סככה בחזית קדמית, הוספת בניה בחזית צדדית ובניית ממ"ד בחזית אחורית של הבית.
2. בקומה א': הוספת בנייה מעל מבנה הקיים.
3. הגדלת שטח מחסן ושינוי מיקומו.
4. שינויים קווי הבניין בהתאם לבניה הקיימת והמתוכננת.

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

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

שם התכנית	1.1	שם התוכנית	מגורים במגרש מס' 111B ברח' שמואל רודנסקי 31, שכ' נווה מנחם, באר שבע
שטח התכנית	1.2	מספר התוכנית	29/209/03/5 0.429 ד'
מהדורות	1.3	שלב	מילוי תנאים למתן תוקף
מספר מהדורה		מספר מהדורה	1
סיווג התכנית	1.4	תאריך עדכון	31.03.2014
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית לפי סעיף בחוק		סוג התכנית	תכנית מפורטת
היתרים או הרשאות		האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי	כן
סוג איחוד וחלוקה		ועדה מחוזית	ועדה מחוזית
האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי		לא רלוונטי	לא רלוונטי
היתרים או הרשאות		תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.
סוג איחוד וחלוקה		ללא איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה

**1.5 מקום התכנית**

נתונים כלליים	1.5.1	מרחב תכנון מקומי	באר שבע
תאור מקום	1.5.2	קואורדינאטה X	178239
רשויות מקומיות בתכנית	1.5.3	קואורדינאטה Y	575617
רשות מקומית		שטח התכנית נמצא בשכ' נווה מנחם, רח' שמואל רודנסקי, באר-שבע	באר שבע
רשות מקומית		חלק מתחום הרשות	באר שבע
כתובת שבה חלה התכנית	1.5.4	נפה	באר שבע
שוב		באר שבע	באר שבע
שכונה		נווה מנחם	נווה מנחם
רחוב		שמואל רודנסקי	שמואל רודנסקי
מספר בית		31	31

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38162	מוסדר	חלק מהגוש	34	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 מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

מספר תכנית	מספר מגרש
לא רלוונטי	

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

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

## 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	31.03.2014		13		מחייב	הוראות התכנית
	הוועדה המחוזית	ליפובצקי נטליה	31.03.2014	1		1:250	מחייב	תשריט התכנית
	הוועדה המחוזית	ליפובצקי נטליה	31.03.2014	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	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/חלקה
	אפלכאוס סבינדזי	310278924			רח' שמואל רודנסקי 31, שכי נווה מנחם, ב"ש		052-4764026			גוש-38162 חלקה-34

## 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			ממ"י		רח' התקווה 4, קריית הממשלה, ב"ש	08-6264333		08-6264250		
חוכר	אפלכאוס סבינדזי	310278924			רח' שמואל רודנסקי 31, שכי נווה מנחם, ב"ש		052-4764026			

## 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	בכרייה רמי	033918772	1184			רח' גרשון שופמן 1/3, ב"ש	08-6270083	050-3399033	08-6270073	Rbk033@walla.com

**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'	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 במגרש (תא שטח) מס' 111B המיועד לאזור מגורים א' (חד-משפחתי עם קיר משותף), ברח' שמואל רודנסקי 31, שכי נווה מנחם, באר-שבע.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- 2.2.1 הגדלת זכויות בנייה למטרה עיקרית מ- 130 ל- 205 מ"ר.
- 2.2.2 הגדלת זכויות בניה למטרת שרות מ- 21 מ"ר ל- 35 מ"ר (ממ"ד 12 מ"ר, מחסן 8 מ"ר וסככת חניה 15 מ"ר).
- 2.2.3 קביעת תכנית מרבית.
- 2.2.4 שינוי קווי בניין.
- 2.2.5 קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
- 2.2.6 קביעת הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי.
- 2.2.7 שינוי בינוי סטנדרטי.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.429 ד'
-------------------------	----------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	205		+75	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' 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	111B	מגורים א'
		לא רלוונטי	100	דרך

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
70.86	304	מגורים א'		70.86	304	אזור מגורים א' (*)
29.14	125	דרך מאושרת		29.14	125	דרך מוצעת
100	429	סה"כ		100	429	סה"כ

(\*) יעוד שאינו לפי מבא"ת.



**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים א' – תא שטח מס' 111B</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	מגורים
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א.	<p>הוראות בניוי</p> <p>לבית קיים בעל יחידת דיור אחת בן שתי קומות עם קיר משותף תותר:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. בקומת קרקע: סגירת מבואה ובניית סככה בחזית קדמית, הוספת בניה בחזית צדדית ובניית ממ"ד בחזית אחורית של הבית.</li> <li>2. בקומה א': הוספת בנייה מעל מבנה הקיים.</li> <li>3. בניית סככת הצללה בחזית קדמית של הבית בגודל עד 28 מ"ר. קירווי הסככה יהיה רעפים או פח מכופף דמוי רעפים. לא תותר סגירת הסככה הקדמית בתחום שמעבר לקו בניין הראשי.</li> <li>4. תותר הקמת ממ"ד בהתאם להוראות פיקוד העורף בקווי בנין – 0; 0 מ' אחורי וצדדי. לא יותרו פתחים לכיוון מגרשים הסמוכים בקווי בנין 0; 0 ושיפוע הגג וניקוזו יהיו לכיוון המגרש.</li> <li>5. תותר הקמת מחסן בגבול אחורי של המגרש, בשטח מרבי של 8.0 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 הגג וניקוזו יהיו לכיוון המגרש.</li> </ol> <p>מיקומן של כל התוספת ראה בנספח בניוי.</p>
ב.	<p>עיצוב אדריכלי</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. גימור התוספות יהיה מתואם לבתים הקיימים. ובמידה ויהיה חיפוי יחופה 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>2. גג יהיה גג רעפים וניקוזו יהיה לכיוון המגרש.</li> </ol>

<b>4.2</b>	<b>דרכים</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	דרך ציבורית
<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)	צפימות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכסית (%) משטח תא (השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
צידו-שמאלי	צידו-ימני	אחורי	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה	מתחת למפלס הכניסה הקובעת		מעל מפלס הכניסה הקובעת				
												שדות	עיקרי	שדות				עיקרי
כמסומן בתשריט				-	2	7.40	לא רלוונטי	1	59	78.94	240	-	-	35 <sup>א</sup>	205	304	111B	מגורים א'

<sup>א</sup> שטח שדות מעל מפלס הכניסה הקובעת: ממ"ד 12 מ"ר (9 מ"ר נטו), מחסן 8 מ"ר וסככת תניה 15 מ"ר.

## 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 א. היתר לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.
- 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.
- 6.1.3 תנאי למתן היתר לכריתה/העתקה של עצים בוגרים כהגדרתו בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רשיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.

### 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

- 6.4.1 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.
- 6.4.2 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 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**

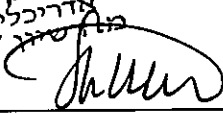
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי


**7.2 מימוש התכנית**

תכנית זו תבוצע תוך 7 שנים מיום אישורה.

**8. חתימות**

תאריך: 8.4.14	חתימה: 	שם: אפלבאום סבינדז'	מגיש התוכנית
מספר זהות: 310278924	תאגיד/שם רשות מקומית:		

תאריך: 2.04.14	חתימה: ליפובצקי נטליה אדריכלית מג' 104717 	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: 8.4.14	חתימה: 	שם: אפלבאום סבינדז'	חוכר	
מספר זהות: 310278924	תאגיד:			