

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

עיריית באר-שבע  
נגן ההנדסה מח' תכנון

22-08-2015

**הוראות התכנית**

נתקבל

תכנית מס' 605-0248393

מגורים במגרש מס' 30B ברח' שמואל רודנסקי 122, שכ' נווה מנחם, באר שבע

דרום

מחוז

מרחב תכנון מקומי באר שבע

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים

605-0248393

17.4.16 20165008

טלאל-על  
סגן ומ"מ ראש העיר  
עיריית באר-שבע

## דברי הסבר לתכנית

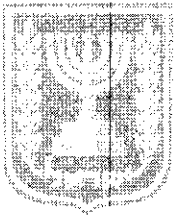
תכנית זו כוללת מגרש מס' B30 המיועד לאזור מגורים א' ברח' שמואל רודנסקי, שכי נווה מנחם, באר-שבע. במגרש קיים בית מגורים חד-משפחתי עם קיר משותף בעל תוספת סטנדרטית לפי תכנית מפורטת מס' 5/במ/2/72.

התכנית המוצעת מאפשרת במגרש מס' B30 שינויים הבאים:

1. הריסת חלק מהבית הבנוי מבניה לא קונבנציונאלית, המסומן בתשריט כמבנה להריסה ובניית במקומו מבנה מחומרים קשיחים.
2. הקמת ממי"ד בחזית אחורית של המגרש.
3. שינוי מיקום מחסן.
4. הקמת מדרגות חיצוניות לא מקורות.



משרד התכנון והבנייה  
מדינת ישראל



משרד התכנון והבנייה  
מדינת ישראל



משרד התכנון והבנייה  
מדינת ישראל

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

# 1. זיהוי וסיווג התכנית

מגורים במגרש מס' 30B ברח' שמואל רודנסקי 122, שכל  
נווה מנחם, באר שבע

1.1 שם התכנית ומספר התכנית  
שם התכנית

605-0248393

מספר התכנית

0.321 דונם

1.2 שטח התכנית

מילוי תנאים למתן תוקף

1.3 מהדורות שלב

תכנית מפורטת

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת  
כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית  
מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 19, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) (1) (א) (1)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי  
לא

## 1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי באר שבע

177885 קואורדינאטה X

575605 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שטח התכנית נמצא בשכ' נווה מנחם, רח' שמואל רודנסקי, באר-שבע

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

באר שבע - חלק מתחום הרשות

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
באר שבע	רודנסקי שמואל	122	

שכונה נווה מנחם

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38165	מוסדר	חלק	14	46

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
06/08/2013	7298	6640	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5/03/209/27 ממשיכות לחול.	שינוי	27 / 209 / 03 / 5
21/11/1991	841	3945	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5/במ/72 ממשיכות לחול.	שינוי	72 / במ / 5
21/08/1994	4731	4241	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5/במ/72/2 ממשיכות לחול.	שינוי	2 / 72 / 5

**1.7 מסמכי התכנית**

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראת התכנית
הוראות התכנית	מחייב				נטליה ליפובצקי			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		נטליה ליפובצקי		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 250		10/09/2014	נטליה ליפובצקי	07/04/2016	מחייב לעניין היקף התוספת ומיקומן.	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		01/09/2014	נטליה ליפובצקי	21/04/2015		לא

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**

**1.8.1 מגיש התכנית**



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	רחל סגד גדי			באר שבע	רודנסקי שמואל	122	050-8998609		n_liparch@ 012.net.il

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים			רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה	4	08-6264333	08-6264250	
חוכר	רחל סגד גדי			באר שבע	רודנסקי שמואל	122	050-8998609		n_liparch@012.net.il



**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	נטליה ליפובצקי	104717		באר שבע	שד רגר יצחק	28	08-9573394	08-9573397	n_liparch@01 2.net.il
	מודד	אנדריי ריבינסקי	1110	נגב מדידות	באר שבע	עגנון	36	054-5237655		negev_medid ot@walla.co m

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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 במגרש מגורים (תא שטח) מס' 30B המיועד לאזור מגורים א' (חד-משפחתי עם קיר משותף), ברח' שמואל רודנסקי 122, שכי נווה מנחם, באר-שבע.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת שטח לבניה מסה"כ 151 מ"ר ל - 230 מ"ר לפי סעיף 62א(א1)(1)(א) כמפורט להלן:

א. למטרה עיקרית מ- 130 ל- 195 מ"ר.

ב. למטרת שרות מעל מפלס הכניסה הקובעת מ- 21 מ"ר ל- 35 מ"ר (סככת חניה 15 מ"ר, מחסן 8 מ"ר וממ"ד 12 מ"ר).

2. שינוי בינוי סטנדרטי לפי סעיף 62א(א)5).

3. קביעת קו בניין עבור ממ"ד ומחסן לפי סעיף 62א(א)4).

4. קביעת הנחיות להריסה לפי סעיף 62א(א)19).





### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	0.321
------------------	-------



סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				ממורט	מתארי	
מגורים (יח"ד)	יח"ד	1		1		
מגורים (מ"ר)	מ"ר	130	+65	195		

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

\* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	תאי שטח כפופים	יעוד	מבנה להריסה
דרך מאושרת	100				
מגורים א'	30B				
			תאי שטח כפופים	יעוד	
			30B	מגורים א'	

#### 3.2 טבלת שטחים

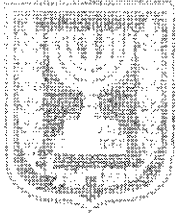
מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מוצעת	74	23.05
מגורים א'	247	76.95
סה"כ	321	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	74.14	23.06
מגורים א'	247.37	76.94
סה"כ	321.51	100



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>בתא שטח מס' 30B:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. תותר הריסת חלק מהבית הבנוי מבניה לא קונבנציונאלית ובניית במקומו מבנה מחומרים קשיחים.</li> <li>2. תותר בניית ממ"ד כחלק בלתי נפרד מהבית במסגרת קווי הבניין המוצעים. לא יותרו פתחים לכיוון המגרשים הסמוכים בקווי בניין 0.0, ושיפוע הגג וניקוזו יהיו לכיוון המגרש.</li> <li>3. הקמת מדרגות חיצוניות לא מקורות בתנאי קיום מדרגות פנימיות המקשרות בין כל הקומות בתוך הבית. לא תותר תוספת יחיד.</li> <li>4. 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> <li>5. תותר בניית סככה מעל החניה בגודל עד 15 מ"ר ללא קירות. מיקום סככת רכב יהיה בחזית המגרש, בקווי בנין - 0,0 מ' קדמי וצדדי. שיפוע הקירוי וניקוזו יהיו לכיוון המגרש.</li> <li>6. הגדר תהיה מתואמת עם בית השכן. הנחיות לגבי הגדר יינתנו בעת בקשה למתן היתר.</li> <li>7. בקשות להיתרי בניה מתוקף תכנית זו תכלולנה התייחסות להיבטים של בניה ירוקה, כגון: שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, אורור וכד'), מחזור פסולת, שימור וחסכון במשאבי מים וקרקע, וכיוצא בזה, על פי ההנחיות התקפות לאותה עת.</li> </ol> <p>מיקומן של כל התוספת ראה נספח בינוי.</p>
ב	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. גג יהיה גג משופע וניקוזו יהיה לכיוון המגרש. תותר שילוב עם גג שטוח בחלק אחורי של המבנה בהתאם לבית השכן.</li> <li>2. מתקנים טכניים יוסתרו ע"י מסתור שיהווה חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</li> <li>3. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס הוועדה המקומית.</li> <li>גימור התוספת יהיה מתואם לבית קיים. חומר גמר - טיח או כל חומר עמיד (חיפוי אבן טבעית או מלאכותית וכו') או שילוב ביניהם.</li> </ol>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים דרך ציבורית.
4.2.2	הוראות
א	<p><b>דרכים</b></p> <p>תוואי ורוחב הדרך לפי המסומן בתשריט.</p>



משרד הביטחון  
הגנה



משרד הביטחון  
הגנה



משרד הביטחון  
הגנה

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

קדמי	קו בניה (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)	גודל מגרש (מ"ר)		תאי שטח	יעוד	
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מעל הכניסה הקובעת							מעל הכניסה הקובעת				גודל מגרש כללי
											מתחת לכניסה הקובעת	שטחי בניה			
(2)	(2)	(2)	(2)	2	8.05	1	60	93.11	230		195	35 (1)	30B	מגורים א'	

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

קווי בניין כמסומן בתשריט.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) שטח שרות מעל לכניסה הקובעת - ממ"ד 12 מ"ר (9 מ"ר נטו), מחסן - 8 מ"ר וסככת חניה (עד 15 מ"ר)..

(2) קווי בניין כמסומן בתשריט..

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	<p>1. היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.</p> <p>2. היתר לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות סביבה ובניה ירוקה ואישורם על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו, בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה העת.</p>
<b>6.2</b>	<b>חניה</b>
	חניה תתוכנן בתחום המגרש עפ"י תקן התקף בעת מתן היתרי בניה
<b>6.3</b>	<b>פיקוד העורף</b>
	תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש
<b>6.4</b>	<b>תשתיות</b>
	<p>א. שרותים הנדסיים</p> <p>ב. 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.</p> <p>ב. חשמל</p> <p>לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים מטה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה :</p> <p>1. קו חשמל מתח נמוך - מרחק מתיל קיצוני 3 מ', מרחק מציר הקו 3.5 מ'.</p> <p>2. קו חשמל מתח גבוה (22 ק"ו) - מרחק מתיל קיצוני 5 מ', מרחק מציר הקו 6.</p> <p>3. קו חשמל מתח עליון (161 ק"ו) (קיים או מוצע) - מרחק מציר הקו 20 מ'.</p> <p>4. קו חשמל מתח עליון (400 ק"ו) (קיים או מוצע) - מרחק מציר הקו 35 מ'.</p> <p>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.</p>
<b>6.5</b>	<b>חלוקה ו/ או רישום</b>
	חלוקת המגרשים תעשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.
<b>6.6</b>	<b>היטל השבחה</b>
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספות השלישית לחוק.
<b>6.7</b>	<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>
	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 - יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה

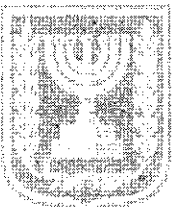
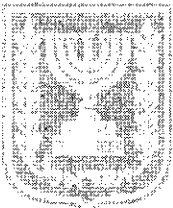
## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לא רלוונטי	לא רלוונטי

### 7.2 מימוש התכנית

תכנית זו תבוצע תוך 7 שנים מיום אישורה.



8. חתימות

מגיש התכנית	שם: רחל סגד גדי שם ומספר תאגיד:	סוג: תאריך: 02.08.16 חתימה: רחל	
בעל עניין בקרקע	שם: שם ומספר תאגיד: רשות מקרקעי ישראל 500101761	סוג: בעלים תאריך: חתימה: רחל	
בעל עניין בקרקע	שם: רחל סגד גדי שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר תאריך: 02.08.16 חתימה: רחל	
עורך התכנית	שם: נטליה ליפובצקי שם ומספר תאגיד:	סוג: עורך ראשי תאריך: 07.04.16 חתימה: [Signature]	<p>ליפובצקי נטליה אדריכלית מ. שיינר 104717</p>

