

609256

תכנית מס': 605-0326165 - שם התכנית: מגורים במגרש מס' 106B רח' שמואל רודנסקי 51 שכונת נווה מנחם באר שבע

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 605-0326165

מגורים במגרש מס' 106B רח' שמואל רודנסקי 51 שכונת נווה מנחם באר שבע

דרום

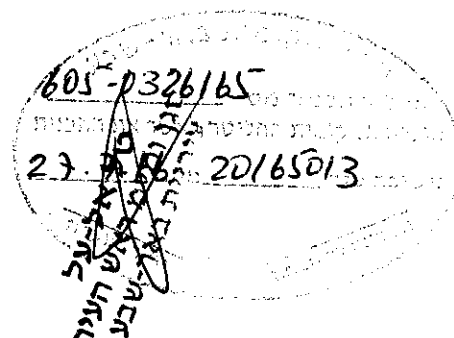
מחוז

מרחב תכנון מקומי באר שבע

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



דברי הסבר לתכנית

תוכנית זו כוללת את מגרש 106B המיועד לאזור מגורים א' ונמצא ברחוב שמואל רודנסקי 51, שכונת נווה מנחם, באר שבע.

במגרש קיים בית מגורים חד-משפחתי עם קיר משותף בעל תוספת סטנדרטית לפי תכניות 5/במ/72 ו-5/במ/72.

התכנית המוצעת מאפשרת במגרש מס' 106B את השינויים הבאים:

- בניית ממ"ד.
- הגדלת זכויות בנייה עיקרית ושרות.
- הגדלת תכסית קרקע מירבית.
- שינוי בינוי סטנדרטי.
- קביעת קווי בניין.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מגורים במגרש מס' 106B רח' שמואל רודנסקי 51 שכונת
נווה מנחם באר שבע

1.1 שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 605-0326165

1.2 שטח התכנית 0.323 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מקומית
להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף
קטן 9, 62 א (א) (1) (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

קואורדינאטה X 178140

קואורדינאטה Y 575649

1.5.2 תיאור מקום

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	51	

שכונה נווה מנחם

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38164	מוסדר	חלק	31	32, 62

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



משרד התכנון והבנייה
מנהל תכנון



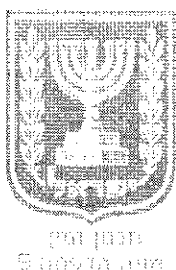
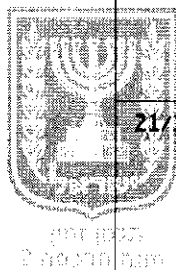
משרד התכנון והבנייה
מנהל תכנון



משרד התכנון והבנייה
מנהל תכנון

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

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



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל
הוראות התכנית	מחייב				רינה ויגדר			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		רינה ויגדר		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי חלקית	מחייב	1: 250		20/01/2016	רינה ויגדר	20/01/2016	מחייב לגבי מיקום התוספות	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		23/10/2015	רינה ויגדר	23/10/2015		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	לאוניד פייסחוב			באר שבע	רודנסקי שמואל	51	050-7218283		rinavig@gmail.com



משרד תכנון ומס'
מנהל תכנון ומס'

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	התקווה	4	08-6264219	08-6264221	
חוכר	לאוניד פייסחוב			באר שבע	רודנסקי שמואל	51	050-7218283		rinavig@gmail.com



משרד תכנון ומס'
מנהל תכנון ומס'

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסאית אדריכלות	עורך ראשי	רינה ויגדר	45575		באר שבע	סרלין יוסף	32	050-7218283		rinavig@gmail.com

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



יחידת זמן
מנהל תכנון 9

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 זכויות בנייה ושינויים בהנחיות ומגבלות הבנייה במגרש 106B בשכונה נווה מנחם, באר שבע.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת סה"כ זכויות בנייה מ- 151 מ"ר ל- 198 מ"ר לפי סעיף 62א (א) (1) (א) (1).

- שטח עיקרי: מ- 130 מ"ר ל- 164 מ"ר.

- שטחי שרות: מ- 21 מ"ר ל- 34 מ"ר (עבור סככת רכב 15 מ"ר, מחסן 6 מ"ר וממ"ד 13 מ"ר).

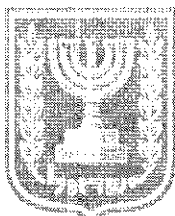
2. שינוי הבינוי הסטנדרטי לפי סעיף 62א (א) (5).

3. שינוי תכסית מרבית ל- 58% לפי סעיף 62א (א) (9).

4. קביעת קווי בניין למבני שירות. לפי סעיף 62א (א) (4).



יחידת זמן
מנהל תכנון 9



יחידת זמן
מנהל תכנון 9

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

0.323

שטח התכנית בדונם



סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים (יח"ד)	יח"ד	1		1		
מגורים (מ"ר)	מ"ר	130	+34	164		

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



תאי שטח		יעוד
100		דרך מאושרת
106B		מגורים א'
תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
106B	מגורים א'	מבנה להריסה

3.2 טבלת שטחים



מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'	249	77.09
דרך מאושרת	74	22.91
סה"כ	323	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	74.28	22.97
מגורים א'	249.12	77.03
סה"כ	323.4	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

סוג ישות	שטח במ"ר
מבנה להריסה	34.86

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי לבית קיים חד-משפחתי עם קיר משותף תותר: 1. בניית ממ"ד עפ"י הוראות הג"א. 2. תוספת בנייה בקומת קרקע ובקומה א'. 3. בניית מחסן בשטח עד 6 מ"ר בקווי הבנין צדדי ואחורי 0.0 מ' עם קיר אטום לכוון השכן. - המחסן יהיה בנוי מחומרי גמר של המבנה העיקרי או עשוי מחומרים קלים (מחסון קנוי). גובה המחסן לא יעלה על 2.20 מ' פנימי ו-2.50 מ' חיצוני. ניקוז הגג יהיה לכיוון המגרש. 4. בניית חניה מקורה בשטח של עד 15 מ"ר, על הגבול המשותף עם מגרש שכן, כמסומן בתשריט. - החניה תהיה מקורה בקירוי קל, ללא קירות. ניקוז גג החניה יהיה לתוך תחומי המגרש. אפשר בניית שער כניסה לחניה. 5. מיקומן של כל התוספת ראה נספח בינוי. 6. בקשות להיתרי בניה מתוקף תכנית זו תכלולנה התייחסות להיבטים של בניה ירוקה כגון: שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, אוורור וכד'), מחזור פסולת, שימור וחסכון במשאבי מים וקרקע, וכיוצא בזה, על פי ההנחיות התקפות לאותה עת.
ב	עיצוב אדריכלי 1. חומר גמר - טיח או כל חומר עמיד (חיפוי אבן וכו'.....) או שילוב ביניהם. חומרי גמר של ממ"ד יהיו בהתאם לבית הקיים. 2. הגג יהיה גג משופע מחומרים קשיחים למעט גג הממ"ד שיהיה גג בטון שטוח, ניקוזו יהיה לכיוון המגרש.

4.2 דרך מאושרת

4.2.1	שימושים
4.2.2	הוראות

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (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)	שימוש	יעוד				
						מעל הכניסה הקובעת								
						סה"כ שטחי בניה	עיקרי	גודל מגרש כללי						
קדמי	אחורי	ציד-י- שמאלי	ציד-י-ימני	מעל הכניסה הקובעת	8.5	1	56	81	198	34 (1)	164	249	מגורים	מגורים א'
(2)	(2)	(2)	(2)	2										

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) סככת רכב 15 מ"ר, מחסן 6 מ"ר, ממ"ד 13 מ"ר.

(2) כמסומן בתשריט.



משרד תכנון ומס'
מנהל התכנון

6. הוראות נוספות

6.1	חניה	החנייה תהיה בתחום המגרש על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.
6.2	חשמל	לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו לקוי חשמל עיליים. בקרת קווי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי משוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה: קו חשמל מתח נמוך יהיה במרחק 3 מ' מתיל חיצוני ו- 3.5 מ' מציר הקו. קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו יהיה במרחק 5 מ' מתיל חיצוני ובמרחק 6 מ' מציר הקו. קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע) יהיה במרחק 20 מ' מציר הקו. קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע) יהיה במרחק 35 מ' מציר הקו. אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכלבים אלה. אין לחפור מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת חשמל.
6.3	שמירה על עצים בוגרים	במגרש הנ"ל לא קיימים עצים בוגרים
6.4	פיקוד העורף	תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.
6.5	תנאים למתן היתרי בניה	1. היתרי בניה יינתנו על ידי הועדה המקומית על פי תכנית זו לאחר אישורה. 2. היתרי בנייה יינתנו לאחר הריסת המבנים המסומנים להריסה במצב המוצע. 3. היתר לתוספת בנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413. 4. 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.
6.6	תשתיות	ביוב, ניקוז ואספקת מים, 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, בתיאום עם הרשויות המוסמכות.
6.7	היטל השבחה	הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספות השלישית לחוק.
6.8	הפקעות לצרכי ציבור	מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור על פי סעיף 188(ב) לחוק הבניה, 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

7.2 מימוש התכנית

מידי לאחר אישור התוכנית



רמטכ"ל
מחוז הירושלמי

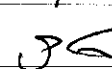


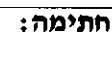
רמטכ"ל
מחוז תל אביב



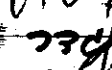
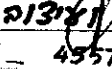
רמטכ"ל
מחוז ארץ ישראל

8. חתימות

מגיש התכנית	שם: לאוניד פייסחוב שם ומספר תאגיד:	סוג: תאריך: 10/07/2016 חתימה: 
-------------	---------------------------------------	--

בעל עניין בקרקע	שם: שם ומספר תאגיד: 500101761 רשות מקרקעי ישראל	סוג: בבעלות מדינה תאריך: חתימה: 
-----------------	---	--

בעל עניין בקרקע	שם: לאוניד פייסחוב שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר תאריך: 10/7/2016 חתימה: 
-----------------	---------------------------------------	---

עורך התכנית	שם: רינה ויגדר שם ומספר תאגיד:	סוג: עורך ראשי תאריך: 10.07.2016 חתימה:  אדריכל/ת:  45575.ר.נ.
-------------	-----------------------------------	--

