

605-0233072

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 605-0233072

מגורים ברח' שמואל רודנסקי 66, שכל נווה מנחם, באר שבע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

דרום

מחוז

מרחב תכנון מקומי באר שבע

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

ועדה מקומית באר-שבע
אישור תוכנית מס' 605-0233072
הועדה הנוקומית החליטה לאשר את התוכנית
בישיבה מס' 2017/5015 מיום 23.07.16
עיריית באר-שבע

עיריית באר - שבע
אגף החנדסה מח' תכנון
3-02-2017
נתקבל

דברי הסבר לתכנית

התכנית מטפלת במגרש מגורים מסי B16 הנמצא ברח' שמואל רודנסקי 66, שכל נווה מנחם, באר שבע. על המגרש קיים מבנה חד משפחתי עם קיר משותף.

התכנית המוצעת מאפשרת:

- תוספת זכויות בנייה לשטחים עיקריים ושטחי שירות.
- שינוי בינוי סטנדרטי.
- קביעת קווי בניין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

מגורים ברח' שמואל רודנסקי 66, שכי נווה מנחם, באר שבע.

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 605-0233072

1.2 שטח התכנית 0.324 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי
 באר שבע
 קואורדינאטה X 178160
 קואורדינאטה Y 575680

1.5.2 תיאור מקום

שטח התכנית נמצא במגרש מסי B16 ברח' שמואל רודנסקי 66, שכונה נווה מנחם.
 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	66	

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	17	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



תכנון זמין
 מונה הדפסה 16



תכנון זמין
 מונה הדפסה 16



תכנון זמין
 מונה הדפסה 16

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
69 / 206 / 03 / 5	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5 / 03 / 206 / 69 ממשיכות לחול.	6709	1938	05/12/2013
72 / במ / 5	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5 / במ / 72 ממשיכות לחול.	3945	841	21/11/1991
2 / במ / 72 / 5	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5 / במ / 72 / 2 ממשיכות לחול.	4241	4731	21/08/1994



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				ויקטור רבינוביץ'			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		ויקטור רבינוביץ'		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1:250	1	05/07/2016	ויקטור רבינוביץ'	05/07/2016	נספח המחייב לגבי מיקום התוספת	לא
מצב מאושר	רקע	1:250	1	20/04/2016	ויקטור רבינוביץ'	05/05/2016		לא



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	דוד יעקובוב			באר שבע	צביה ויצחק	54	08-6104168	08-6104168	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	דוד יעקובוב			באר שבע	צביה ויצחק	54	08-6104168	08-6104168	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה	4	08-6264333	08-6264250	
חוכר	דוד יעקובוב			באר שבע	צביה ויצחק	54	08-6104168	08-6104168	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	ויקטור רבינוביץ'	26019		באר שבע	עבדת	12	08-6433048		victorr.arc@g mail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	לאוניד צ'רניאק	1230	מ.ג.ה מדידות גיאולוגיה והנדסה	באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-6286074		ns_mega@be zegint.net



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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 בניה ושינויים בהנחיות ומגבלות הבנייה ברח' שמואל רודנסקי 66, שכל'ס מנהל, באר שבע.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. הגדלת סה"כ זכויות בניה מ-181 מ"ר ל-201 מ"ר לפי סעיף 62א(א1)(א1)(א) כמפורט כדלקמן:
- שטח עיקרי: מ-158 מ"ר ל-163 מ"ר.
 - שטחי שירות: מ-23 מ"ר ל-38 מ"ר (15 מ"ר- ממ"ד, מחסן- 8 מ"ר וסככת חניה - 15 מ"ר).
 - ג. קביעת קווי בניין עבור מבני שירות לפי סעיף 62א(א)4.
 - ב. שינוי בינוי סטנדרטי ע"י שימוש בחלל הגג לפי סעיף 62א(א)5.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 0.324



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	1			1	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	163		+5	158	מ"ר	מגורים (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובה המגורים בדפסה 16 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
דרך מאושרת	200
מגורים א'	16B

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	מגורים א'	16B

תכנון זמין
מונה: הדפסה 16

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'	249	76.85
דרך מאושרת	75	23.15
סה"כ	324	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	75.22	23.21
מגורים א'	248.84	76.79
סה"כ	324.06	100



תכנון זמין
מונה: הדפסה 16

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

סוג ישות	שטח במ"ר
מבנה להריסה	29.12

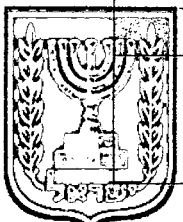
4. יעודי קרקע ושימושים



מנהל תכנון ומיתון
הדפסה 16



מנהל תכנון ומיתון
הדפסה 16



מנהל תכנון ומיתון
הדפסה 16

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בנייה</p> <p>לבית קיים חד משפחתי עם קיר משותף תותר:</p> <ul style="list-style-type: none"> - תוספת זכויות בניה בקומה א' בחלל הגג. - בניית ממ"ד בגודל 15.0 מ"ר בקווי בניין אחורי וצידי 0.0 מ'. - ניווד המחסן בגודל 8.0 מ"ר לקווי בניין אחורי וצדדי 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. <p>למיקומן של כל התוספת ראה נספח בנייה.</p> <p>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 (באמצעות פסולת ירוקה) ושימור וחסכון במשאבי מים וקרקע, וכיוצא בזה, על פי ההנחיות התקפות לאותה עת.</p>
ב	<p>עיצוב אדריכלי</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. חומר גמר - טיח או כל חומר עמיד (חיפוי אבן וכו'.....) או שילוב ביניהם. חומרי גמר של ממ"ד: הדפסה 16 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
א	<p>דרכים</p> <p>תוואי ורוחב הדרך לפי תכנית תקפה.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר יח"ד				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעד	
	מספר קומות	מספר יחידים- שמאלי	מספר יחידים- ימני	מספר יחידים- אחורי			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי
							מספר מעל הקובעת	מספר שירות	מספר עיקרי	מספר שירות				
קדמי	2	2	2	2	8.5	56	1	1	2	2	2	2	2	מגורים א'
אחורי	(2)	(2)	(2)	(2)										
תכנון זמין	(2)	(2)	(2)	(2)										
מונה הדפסה 16														

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) שטחי השירות כוללים: ממ"ד- 15 מ"ר, מחסן- 8 מ"ר וסככת רכב- 15 מ"ר..

(2) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

6. הוראות נוספות



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

6.1 תנאים למתן היתרי בניה

1. היתרי בניה יוצאו ע"י הוועדה המקומית על פי תכנית זו.
2. היתר לתוספת הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות ת"מ 413.
3. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות סביבה ובניית תשתית ירוקה ואישורם על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו, בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה התקפות כגון זמין מונה הדפסה 16 לאותה העת.

6.2 חניה

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

6.3 חשמל

לא יינתן 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.

מציר הקו מהתיל הקיצוני

קו חשמל מתח נמוך 3.00 מ' 3.5 מ'

קו חשמל מתח גבוה עד 22 ק"ו: 5.00 מ' 6.00 מ'

קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו:

(קיים או מוצע) - 20.00 מ'

קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו

(קיים או מוצע) - 35.00 מ'

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.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

6.4 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.

6.5 הפקעות לצרכי ציבור

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

6.6 שמירה על עצים בוגרים

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

שמירה על עצים בוגרים

6.6

- א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.
- ב. 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.
- ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות.
- ד. 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 16B.
- ה. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.



תכנון ומבנה
מונה הדפסה 16

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התכנית - 5 שנים מיום אישורה.



תכנון ומבנה
מונה הדפסה 16



תכנון ומבנה
מונה הדפסה 16

8. חתימות



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

שם: דוד יעקובוב שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:	מגיש התכנית
		חתימה:	

שם: דוד יעקובוב שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:	יזם
		חתימה:	

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

שם: דוד יעקובוב שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך:	בעל עניין בקרקע
		חתימה:	



תכנון זמין
זונה הדפסה 16

שם: ויקטור רבינוביץ' שם ומספר תאגיד:	סוג: עורך ראשי	תאריך:	עורך התכנית
		חתימה:	



תכנון זמין
מונה הדפסה 16