

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

609454

הוראות התכנית

תכנית מס' 605-0240366

מגורים במגרש 5B, רח' שמואל רודנסקי 22, שכל נווה מנחם, באר שבע

דרום

מחוז

מרחב תכנון מקומי באר שבע

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



605-0240366

17.12.16

20165019

סגן ראש העיר
עיריית באר-שבע

דברי הסבר לתכנית

התכנית מטפלת במגרש המיועד למגורים א' (חד משפחתי עם קיר משותף), הנמצא ברח' שמואל רודנסקי 22, שכ' נווה מנחם, באר שבע.

תכנית המוצעת מאפשרת שינויים הבאים:

- הגדלת אחוזי בנייה.

- קביעת קווי בניין.

- הגדלת תכסית.

- שינוי בינוי סטנדרטי.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



מגורים במגרש 5B, רח' שמואל רודנסקי 22, שכ' נווה מנחם, באר שבע

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

מספר התכנית 605-0240366

1.2 שטח התכנית 0.333 דונם

1.3 מהדורות שלב העברה להערות והשגות

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 19, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 9, 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

178329 קואורדינאטה X

575542 קואורדינאטה Y

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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	22	רודנסקי שמואל	באר שבע
		נווה מנחם	שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספרי חלקות	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
בחלקן	19	חלק	מוסדר	38162
87				

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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר פרסומים 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	17/11/1991
2 / 72 / 5 במ / 72	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5 / במ / 72 / 2 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				טטיאנה אושקוב			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		טטיאנה אושקוב		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי מוצע	מנחה	1: 250	1	15/10/2015	טטיאנה אושקוב	07/03/2016	נספח בינוי מנחה ומחייב לגבי מיקום התוספת	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	15/10/2015	טטיאנה אושקוב	07/03/2016		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	חיים גזית			באר שבע	רודנסקי שמואל	22	052-7267999	052-7267999	
	פרטי	נינו צ'צ'ישוילי			באר שבע	רודנסקי שמואל	22	052-7267999	052-7267999	

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			ר.מ.י.	באר שבע	התקוה	4	08-6512294	08-6264250	
חוכר	חיים גזית			באר שבע	רודנסקי שמואל	22	052-7267999	052-7267999	
חוכר	נינו צ'צ'ישוילי			באר שבע	רודנסקי שמואל	22	052-7267999	052-7267999	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסאי אדריכלות	עורך ראשי	טטיאנה אושקוב	46882		באר שבע	הוכברג נתנאל	4	050-5757618	077-4248893	tanya.uskov a2013@gmail .com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	אנדריי ריבינסקי	1230	נגב מדידות	באר שבע	עגנון	36	054-5237655		negev_medid @walla.co



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.



הגדרת מונח

מונח

מגורים עם שטח בנייה עד 100%

מגורים א'

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והגנת הטבע, התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

שינויים ותוספות במגרש 5B, אזור מגורים א', בית מגורים חד משפחתי עם קיר משותף, רח' שמואל רודנסקי 22, שכל נווה מנחם, באר שבע.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- הגדלת זכויות בנייה מ-151 מ"ר ל-209 מ"ר לפי סעיף 62א(א1)(1)(א) כמפורט להלן:
 - הגדלת שטח עיקרי מ-130 מ"ר ל-174 מ"ר.
 - הגדלת שטח שירות מ-21 מ"ר ל-35 מ"ר עבור מחסן-6 מ"ר, ממ"ד-12 מ"ר וחנייה מקורה-17 מ"ר.
- שינוי בינוי סטנדרטי לפי סעיף 62א(א)5).
- קביעת קווי בניין עבור שטחי שירות לפי סעיף 62א(א)4).
- הגדלת תכסית מירבית ל-56.70% לפי סעיף 62א(א)9).
- קביעת מבנים להריסה לפי סעיף 62א(א)19).



2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	1			1	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	174		+44	130	מ"ר	מגורים (מ"ר)

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 מוצעת
5B	מגורים א'
תאי שטח כפופים	יעוד
5B	סימון בתשריט מבנה להריסה

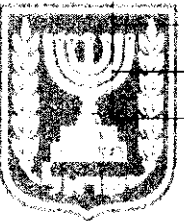
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
25.22	84.32	דרך מוצעת
74.78	250	מגורים א'
100	334.32	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
25.32	84.32	דרך מוצעת
74.68	248.72	מגורים א'
100	333.05	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים



מגורים א'	4.1
------------------	------------

שימושים	4.1.1
----------------	--------------

מגורים

הוראות	4.1.2
---------------	--------------

הוראות בינוי

א

לבית חד משפחתי עם קיר משותף תותר:

- תוספת שטח עיקרי בקומת קרקע וקומה א', התוספת תכלול פתרון אוורור ותאורה.

- שינוי נקודתי בקו בניין אחורי כמסומן בתשריט עבור ממ"ד, בניית ממ"ד תיהיה עפ"י הוראות הג"א.

- תותר הקמת מחסן חיצוני בגול האחורי של המגרש בקווי בניין המסומנים בתשריט בגודל מירבי של 6 מ"ר, גובה פנימי של המחסן לא יעלה על 2.20 מ' וחיצוני על 2.50 מ', לא יותרו פתחים לכוון השכן ושיפוע הגג והניקוז יהיו לכוון המגרש בלבד.

- תותר הקמת סככת חניה בגודל של עד 17 מ"ר מקונסטרוקציה וקירוי קל, ללא קירות, שיפועי הקירוי והניקוז יהיה לכוון המגרש. גובה פנימי לא יעלה על 2.50 מ', יותר הקמת שער שלא יפתח לכוון המגרש.

- מיקומן של כל התוספות ראה נספח בינוי.

- בקשות להיתרי בנייה מתוקף תוכנית זו תכלולנה התייחסות להיבטים של בנייה ירוקה. כגון שימור אנרגיה(באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, אוורור וכו'), מחזור פסולת, שימור וחסכון במשאבי מים קרקע, וכיוצא בזה על פי הנחיות התקפות לאותה עת.



גגות

ב

1. גג של התוספת יהיה גג משופע מחומרים קשיחים.

2. גג של ממ"ד יהיה גג שטוח בלבד ולא תותר בניית מרפסתמעל הממ"ד מעבר לקו בניין 2.50 מ' כמסומן בתשריט.

3. גובה מירבי של הגג המשופע לא יעלה על 7.50 מ' וימדד מהכניסה הקובעת.

4. ניקוז הגגות יהיה לכוון המגרש.

גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה

ג

-הגדרות יהיו בהתאם להנחיות התקפות בעת מתן היתר בניה.

- לא תותר כניסה נוספת למגרש מצד השצ"פ.



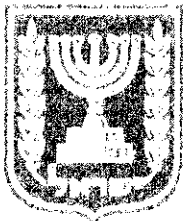
עיצוב אדריכלי

ד

1. חומר גמר של תוספת בנייה יתואם עם הבית הקיים ויהיה טיח או כל חומר גמר אחר עמיד(חיפוי אבן וכו') או שילוב ביניהם לשביעות רצון מהנדס העיר.

2. חומר גמר של המחסן הפונה לכוון השצ"פ יוסתר ע"י הגדר חיה או ע"י פתרון אחר, באישור מהנדס העיר.

4.2	דרך מוצעת
4.2.1	שימושים
	דרך ציבורית
4.2.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)	מפלגת הכניסה הקובעת			שימוש	תאי שטח גודל מגרש (מ"ר)	יעוד
								מפלגת הכניסה הקובעת	עיקרי	גודל מגרש כללי			
קד	מפלגת הכניסה הקובעת	2	7.5	4	1	56.7	83.94	209	סה"כ שטחי בניה	174	249	5B	מגורים אי מגורים
(2)	אחורי								שרות	(1) 35			
	צידו- ימני צידו- שמאלי	(2)											
	קד												

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) עבור ממ"ד 12 מ"ר, מחסן 6 מ"ר, חנייה מקורה 17 מ"ר.
- (2) לפי המסומן בתשריט.
- (3) לפי המסומן בתשריט

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתרי בניה

- 6.1.1 היתרי בניה יינתנו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה ובהתאם לתכנית התקפות 5/במ/72, 5/במ/272.
- 6.1.2 היתרי בניה יינתנו לאחר הריסתה בפועל של בניה המסומנת להריסה בתשריט.
- 6.1.3 היתר לתוספת בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות התכנית הישראלית ת"י 413.413.413 אנו עומד בקנה אחד עם הוראות התמ"א כאמור לעיל.
- 6.1.4 תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות הסביבה ובניה ירוקה ואישורם על ידי מהנדס העיראו מי מטעמו, בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה התקפות באותה עת.

6.2 חניה

6.2.1 החניה תהיה בתחומי המגרש ולפי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.

6.3 פיקוד העורף

תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

6.4 תשתיות

א. שרותים הנדסיים
 ביוב ניקוז ואספקת מים יתוכננו ויבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס העיר באר-שבע. יחול איכות בניה מעל לקווי תשתית, וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י הבונה ועל חשבונו, בתאום עם הרשויות המוסמכות.

ב. חשמל

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן 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	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 הפקעות לצרכי ציבור

מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור, כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור-יפעלו לפי הנחיות היעץ המשפטי לממשלה.

6.6 היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספות השלישית לחוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

תכנית זו תבוצע תוך 5 שנים מיום אישורה.



8. חתימות

	<p>תאריך: חתימה:</p>	<p>סוג: בבעלות מדינה</p>	<p>שם: חיים גזית שם ומספר תאגיד:</p>	<p>מגיש התכנית</p>
	<p>תאריך: חתימה:</p>	<p>סוג:</p>	<p>שם: נינו צ'צ'ישוילי שם ומספר תאגיד:</p>	<p>מגיש התכנית</p>
	<p>תאריך: חתימה:</p>	<p>סוג: בבעלות מדינה</p>	<p>שם: שם ומספר תאגיד: ר.מ.י. 500101761</p>	<p>בעל עניין בקרע</p>
	<p>תאריך: חתימה:</p>	<p>סוג: חוכר</p>	<p>שם: חיים גזית שם ומספר תאגיד:</p>	<p>בעל עניין בקרע</p>
	<p>תאריך: חתימה:</p>	<p>סוג: חוכר</p>	<p>שם: נינו צ'צ'ישוילי שם ומספר תאגיד:</p>	<p>בעל עניין בקרע</p>
	<p>תאריך: 7/08/16 טטיאנה אושקוב חתימות אדריכלות ועיצוב פנים מ.ר.ת/ 46882</p>	<p>סוג: עורך ראשי</p>	<p>שם: טטיאנה אושקוב שם ומספר תאגיד:</p>	<p>עורך התכנית</p>