

609692

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

תכנית מס' 605-0384743

מגורים ברח' שמואל רודנסקי 48, שכ' נווה מנחם, באר שבע

דרום

מחוז

מרחב תכנון מקומי באר שבע

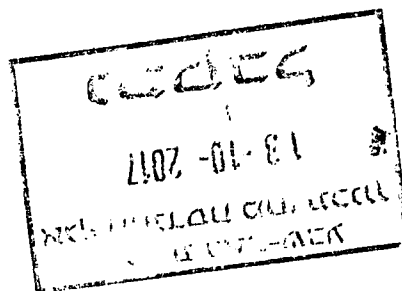
תכנית מפורטת

סוג תכנית

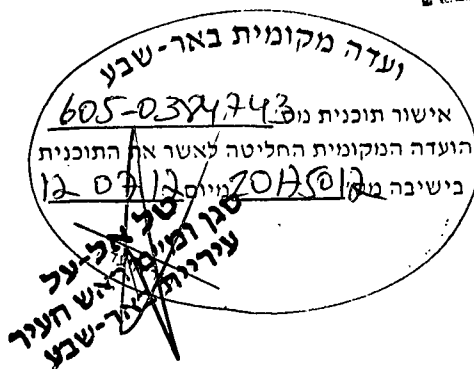
אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

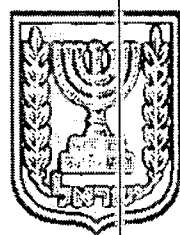
<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו מטפלת במגרש מגורים מס' 12A, בית חד משפחתי עם קיר משותף בן שתי קומות הנמצאת ברחוב שמואל רודנסקי 48, שכונה נווה מנחם, באר שבע.
התכנית המוצעת מאפשרת:
הגדלת אחוזי בניה.
שינוי קווי בניין.
הגדלת תכסית.



תכנון זמין
מונה תדפסה 21



תכנון זמין
מונה תדפסה 21



תכנון זמין
מונה תדפסה 21

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית
מגורים ברח' שמואל רודנסקי 48, שכי נווה מנחם, באר שבע

מספר התכנית 605-0384743

1.2 שטח התכנית 0.344 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 178249

קואורדינאטה Y 575656

1.5.2 תיאור מקום שטח התכנית נמצא ברחוב שמואל רודנסקי 48

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

באר שבע - חלק מתחום הרשות : באר שבע

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
באר שבע	רודנסקי שמואל	48	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38162	מוסדר	חלק	6	5, 87

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

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 ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
72 / 5 במ' / 72	שינוי	השינויים המפורטים בתכנית זו בלבד. כל יתר הוראות תכנית התקפה ממשיכות לחול.	3945	841	21/11/1991
2 / 72 / 5 במ' / 72	שינוי	השינויים המפורטים בתכנית זו בלבד. כל יתר הוראות תכנית התקפה 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				רחל ברבי			בהוראות התכנית
תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		רחל ברבי		תשריט מצב מוצע	כן
בינוי	מנחה	1:250	1	13/12/2015	רחל ברבי	06/03/2017	ומחייב לגבי מיקום התוספות	לא
מצב מאושר	רקע	1:250	1	13/12/2015	רחל ברבי	05/03/2017		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	דניאל יונס			באר שבע	רודנסקי שמואל	48	054-3137030		daniel.yona s1@gmail.c om
	פרטי	מזל יונס			באר שבע	רודנסקי שמואל	48	054-3137030		daniel.yona s1@gmail.c om



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 (1)	4	08-6624220	08-6624221	
חוכר	דניאל יונס			באר שבע	רודנסקי שמואל	48	054-3137030		daniel.yonas1@gma il.com
חוכר	מזל יונס			באר שבע	רודנסקי שמואל	48	054-3137030		daniel.yonas1@gma il.com



(1) כתובת: רחוב התקווה 4, ת.ד. 223 באר שבע.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ה/אדריכלות ת	עורך ראשי	רחל ברבי	42093/ה		באר שבע	אבן שפרוט	5	054-6370033	08-6431068	Ba.racheli7@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	רמי בכרייה	1184		באה שבע	שופמן גרשון	1	08-6270083	08-6270073	Rbk033@walla.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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 במגרש 12A המיועד למגורים א' ברחוב שמואל רודנסקי 48, שכונה נווה מנחם, באר שבע ע"י.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- הגדלת סה"כ זכויות מ-130.0 מ"ר ל-215.0 מ"ר לפי סעיף 62א(א1)(1)(א') כמפורט להלן:
 - הגדלת זכויות בנייה למטרה עיקרית מ-130.0 מ"ר ל-180.0 מ"ר עבור תוספת בנייה בקומת קרקע וקומה א', כולל הגדלת הממ"ד מעבר לגודלו התקני.
 - הגדלת זכויות בנייה למטרת שרות ל-35.0 מ"ר עבור: ממ"ד בגודל 12.0 מ"ר, מחסן-8 מ"ר וסככת רכב-15.00 מ"ר.
- שינוי קווי בניין לפי סעיף 62א(א') סעיף קטן 4.
- שינוי הבינוי הסטנדרטי לפי סעיף 62א(א) סעיף קטן 5.
- הגדלת תכסית לפי סעיף 62א(א) סעיף קטן 9 ל-57.8%.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	0.344
------------------	-------

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	+50	180		

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
דרך מאושרת	100
מגורים א'	12A

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	67	19.71
מגורים א'	273	80.29
סה"כ	340	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	67.24	19.50
מגורים א'	277.5	80.50
סה"כ	344.74	100

4. יעודי קרקע ושימושים	
4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי תא שטח מס' A12 1. תותר תוספת בניה בחזית האחורית ובחזית הקדמית. 2. תותר תוספת בנייה למטרת שטחי שירות עבור: א. בניית ממ"ד בגודל 12.0 מ"ר בחזית האחורית. לא תותר פתיחה של מרפסת על הממ"ד. ב. סככת רכב בגודל 15.0 מ"ר, הסככה תבנה ללא קירות, שיפוע הגג וניקוזו יהיו לכיוון המגרש, תותר הקמת שער כניסה לחנייה, השער לא יפתח לכיוון המדרכה. ג. בניית מחסן בגודל 8.0 מ"ר בחזית האחורית, גובהו הפנימי 2.20 מ', לא יותרו פתחים לכיוון השכן ושיפוע הגג וניקוזו יהיו לכיוון מגרש. ד. תותר בניית גדר בחזית הקידמית עד גובה 1.80 מ' שתורכב מחלק התחתון, בנוי מטויח או מצופה אבן בגובה 1.20 מ' ומעליו סבכת מתכת. בין המגרשים תותר לבנות קיר אטום מחופה או מטויח. גובה הגדר הבנוי יהיה עד 1.80 מ' אך לא יעלה על גובה הגדר בחזית הקדמית. 3. שינוי בקווי בנין כמפורט בתשריט. לא תותר סגירה של הסככה. 4. מסמך הבינוי הוא מנחה ומחייב לגבי מיקום התוספות. 5. תותר פתיחת מרפסת בקומה א' לכיוון החזית הקדמית 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 גימור התוספות יהיה בהתאם לבית הקיים, טיח או שליכטה ציבעונית.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	דרך ציבורית
4.2.2	הוראות
א	דרכים תוואי ורוחב הדרך לפי המסומן בתשריט.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
			גודל מגרש כללי	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה			
				עיקרי	שרות	עיקרי							שרות		
מגורים א'	12A	277	180	35 (1)		215	77.62	57.8	1	(2)	2	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
												(3)	(3)	(3)	(3)

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) ממ"ד-12.0, מחסן-8.0 מ"ר וחניה מקורה-15.0 מ"ר.
(2) 7.0 מ' לגג שטוח, 8.5 מ' לגג רעפים..
(3) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים למתן היתרי בניה
	1. היתר לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413. 2. 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.
6.2	היטל השבחה
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
6.3	חניה
	החנייה תהיה בתחום המגרש ועל פי התקן התקף בעת מתן היתרי בנייה.
6.4	תשתיות
	א. שרותים הנדסיים ביוב ניקוז ואספקת מים יתוכננו ויבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס העיר באר-שבע. יחול איסור בניה מעל לקווי תשתית, וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י הבונה ועל חשבוננו, בתאום עם הרשויות המוסמכות. ב. 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 : קו חשמל מתח נמוך מרחק מתיל קיצוני - 3 מ' מרחק מציר הקו - 3.5 מ' קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו מרחק מתיל קיצוני - 5 מ' מרחק מציר הקו - 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 ו/ או רישום
	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 הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח'

6.7	הפקעות לצרכי ציבור
	לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור - יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

7.	ביצוע התכנית
----	--------------

7.1	שלבי ביצוע
-----	------------

7.2	מימוש התכנית
-----	--------------

	תכנית זו תבוצע תוך 7 שנים מיום אישורה.
--	--