

605/275

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 605-0481085

מגורים ברח' רות 24, שכונה נווה מנחם, באר שבע



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

מחוז דרום  
מרחב תכנון מקומי באר שבע  
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

ועדה מקומית באר-שבע  
605-0481085  
אישור תוכנית נושא  
הועדה המקומית החליטה לאשר את התוכנית  
בישיבה מס' 08/11/17 מיום 2017/10/18  
עיריית באר-שבע  
סגן ראש העיר

עיריית באר-שבע  
אגף ההנדסה מח' תכנון  
05-11-2017  
בכ"ל

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

תכנית זו כוללת את מגרש מס' 54B המיועד לאזור מגורים א' ונמצא ברח' רות 24, שכונה נווה מנחם, ב"ש במגרש קיים בית מגורים חד-משפחתי עם קיר משותף בעל תוספת סטנדרטית לפי תוכנית מס' 5/במ/475 התוכנית המוצעת מאפשרת לבית מס' 24 הגדלת זכויות בנייה למתרה שטחים עיקריים ושטחי שירות, קביעת קווי בניין עבור שטחי שירות, שינוי תכנית מרבית ושינוי בינוי סטנדרטי.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

מגורים ברח' רות 24, שכונה נווה מנחם, באר שבע

שם התכנית

1.1 שם התכנית  
ומספר התכנית

605-0481085

מספר התכנית

0.336 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

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)

לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה

סוג איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

**1.5 מקום התכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי באר שבע

177617 קואורדינאטה X

575395 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רח' רות 24, שכ' נווה מנחם, באר שבע

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	רות	24	

שכונה נווה מנחם

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38171	מוסדר	חלק	35	70

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
75 / 5 במ / 75	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 75 / 5 במ / 75 ממשיכות לחול.	3953	1046	12/12/1991
4 / 75 / 5 במ / 75	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 75 / 5 במ / 75 / 4 ממשיכות לחול.	4241	4732	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				סבטלנה כזנלסון			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		סבטלנה כזנלסון		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1:250		22/11/2016	סבטלנה כזנלסון	08/06/2017		לא
מצב מאושר	רקע	1:250		22/11/2016	סבטלנה כזנלסון	23/05/2017		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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

**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	גולנרה סוליימנוב			באר שבע	רות	24	054-5390364	054-5390364	

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	גולנרה סוליימנוב			באר שבע	רות	24	054-5390364	054-5390364	

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	גולנרה סוליימנוב			באר שבע	רות	24	054-5390364	054-5390364	
בעלים			רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה	4	08-6264219	08-6264221	

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	סבטלנה כצנלסון	7635024		באר שבע	גרינפלד (1)	19	054-4530016	072-2578888	katsenelson.arch@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	לאה(גינה) בובליק	1110		באר שבע	עגנון	6	054-5237655	08-6441170	negev- medidot@wa lla.co.il

(1) כתובת: רח' חיים גרינפלד בית 19, דירה 5, באר שבע.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



## 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.

מונח	הגדרת מונח
מגורים א'	מגורים עם זכויות בניה עד 100% שטח בניה (כולל)

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 B54 המיועד למגורים א' ברח' רות 24, שכי נווה מנחם, באר שבע

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת זכויות בנייה מסה"כ- 151 מ"ר ל 219 מ"ר לפי סעיף 62א(א1)(1)(א) כמפורט להלן:

- שטחים עיקריים-מ-130מ"ר ל-169מ"ר

- שטחי שרות מעל מפלס הכניסה הקובעת-מ-21 מ"ר ל-50מ"ר (עבור סככת רכב 15 מ"ר, ממ"ד - 15מ"ר, חלל

גג 12 מ"ר ומחסן 8 מ"ר).

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

3. הגדלת תכסית לפי סעיף 62א(א)9)

4. קביעת קווי בניין עבור ממ"ד, ומחסן וסככת רכב לפי סעיף 62א(א)4)

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	0.336
------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר *	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	169		+39	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

יעוד	תאי שטח
דרך משולבת	100
מגורים א'	54B

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	מגורים א'	54B

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך משולבת	48.44	14.39
מגורים א'	288.13	85.61
סה"כ	336.57	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך משולבת	48.44	14.39
מגורים א'	288.13	85.61
סה"כ	336.56	100

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	<b>מגורים א'</b>
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p><b>אדריכלות</b></p> <p>1. חומר גמר -טיח או כל חומר עמיד (חיפוי אבן וכו'....) או שילוב ביניהם. חומרי גמר של ממ"ד יהיו בהתאם לבית הקיים.</p> <p>2. הגג יהיה גג משופע למעט גג הממ"ד שיהיה גג בטון שטוח, ניקוז יהיה לכיוון המגרש.</p>
ב	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>לבית קיים חד-משפחתי עם קיר משותף תותר:</p> <p>1. הגדלת שטחי בניה בקומת קרקע וקומה א'. כמסומן בנספח בינוי.</p> <p>2. תוספת בנייה בקומה א' בחלל הגג הקיים ללא שינוי בצורה וגובה הגג.</p> <p>3. בניית ממ"ד בקומת קרקע בקווי הבניין המסומנים בתשריט.</p> <p>4. גובה הבניה לא יעלה על 2 קומות.</p> <p>5. תותר הקמת סככת חניה בגודל 15 מ"ר. הסככה תמוקם בקו בניין קדמי וצידי 0.0 מ' ותיבנה מקונסטרוקציה וקירוי קל ללא קירות, גובה פנימי לא יעלה מעל 2.5 מ'. תותר הקמת שער כניסה לחנייה שלא יפתח לכיוון הרחוב. שיפוע הקירוי וניקוזו יהיו לכיוון המגרש.</p> <p>6. תותר בניית מחסן נפרד מהבית בגודל עד 8.0 מ"ר בקווי הבניין צדדי 1.1 מ' ואחורי 0.0 מ'. המחסן יהיה עשוי מחומרים קלים (מחסן קנוי) או מחומרי גמר של המבנה העיקרי. גובה המחסן לא יעלה על 2.20 מ' פנימי ו 2.50 מ' חיצוני. ניקוז הגג יהיה לכיוון המגרש.</p> <p>7. תותר פתיחת פתחים לחזית צד בקומת קרקע ובקומה א.</p> <p>8. מיקומן של כל התוספת ראה נספח בינוי.</p> <p>9. לא תותר להשתמש בגג של ממ"ד לצורך מרפסת שמש.</p>
ג	<p><b>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</b></p> <p>1. תותר בניית גדר בחזית אחורית ובחזית צד בגובה מירבי של 1.80 מ' מבלוק מטוייח, גובה גדר תמדד מהקירות פיתוח תומכים הגובלים עם השכן ועם שביל ציבורי.</p> <p>2. לא תותר יציאה לשביל ציבורי מהחזית צד.</p>
4.2	<b>דרך משולבת</b>
4.2.1	שימושים
	דרך ציבורית לכלי רכב והולכי רגל.
4.2.2	הוראות
א	<p><b>דרכים תנועה ו/או חניה</b></p> <p>רוחב ותוואי הדרך כמסומן בתשריט.</p>

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

	קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	ציד-י-שמאלי	ציד-י-ימני	מעל הכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת						
										עיקרי						שרות
	(2)	(2)	(2)	2	1	54	219	169	50 (1)	288	1	54B	מגורים א'	מגורים א'		

מונה הדפסה 13 תכנון זמין

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 שרות מעל מפלס הכניסה הקובעת-50מ"ר (עבור סככת רכב 15 מ"ר, ממ"ד - 15מ"ר, עלית גג-12, מחסן-8מ"ר).
- (2) כמסומן בתשריט.



## 6. הוראות נוספות

<b>6.1</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	<p>א. היתרי בניה יינתנו על ידי הועדה המקומית על פי תכנית זו ולאחר אישורה.</p> <p>ב. 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> <p>ג. היתר לתוספת בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p>

<b>6.2</b>	<b>חניה</b>
	החנייה תהיה בתחום המגרש על פי התקן חניה של עיריית ב"ש 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>חשמל</b>
	<p>לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו לקוי 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:</p> <p>- קו חשמל מתח נמוך במרחק מתיל חיצוני 3 מ' ובמרחק 3.5 מ' מציר הקו.</p> <p>- קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו במרחק מתחיל חיצוני 5 מ' ומרחק 6 מ' מציר הקו.</p> <p>- קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע) במרחק 20 מ' מציר הקו.</p> <p>- קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מיצע) במרחק 35 מ' מציר הקו.</p> <p>אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ 2 מ' מכבלים אלה.</p> <p>אין לחפור מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים אחא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל.</p>

<b>6.5</b>	<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>
	<p>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.</p>

<b>6.6</b>	<b>היטל השבחה</b>
	הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספות השלישית לחוק.

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

### 7.2 מימוש התכנית

התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישור התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13