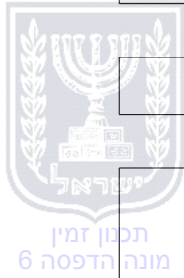


הוראות התכנית

תכנית מס' 605-0565002

מגורים ברח' שמואל רודנסקי 94 שכ' נווה מנחם ב"ש



מחוז
מרחב תכנון מקומי באר שבע
דרום
סוג תכנית
תכנית מפורטת

אישורים



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 B23 המיועד לאזור מגורים א' ונמצא ברח' רודנסקי 94, שכל נווה מנחם, באר שבע. במגרש קיים בית מגורים חד-משפחתי עם קיר משותף בעל תוספת סטנדרטית לפי תכניות 72/5/במ/1, ו 2/72/5/במ/2. התכנית המוצעת מאפשרת במגרש מס' B23 את השינויים הבאים:

- הגדלת זכויות בנייה למטרה שטחים עיקריים ושטחי שירות.
- קביעת קווי בניין.
- הגדלת תכסית קרקע מרבית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מגורים ברח' שמואל רודנסקי 94 שכל נווה מנחם ב"ש

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 605-0565002

1.2 שטח התכנית 0.245 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 4, 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

קואורדינאטה X 178020

קואורדינאטה Y 575700

1.5.2 תיאור מקום

רח' שמואל רודנסקי 94 שכל נווה מנחם ב"ש

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	94	

שכונה נחל עשן

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38164	מוסדר	חלק	3	

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
72 /5 /במ	23B

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 6תכנון זמין
מונה הדפסה 6תכנון זמין
מונה הדפסה 6

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

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



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			פוקרא ראיד				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		פוקרא ראיד		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		21/01/2018	פוקרא ראיד	21/01/2018	1	1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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 6

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	אנה קגנוביץ			באר שבע	רודנסקי שמואל	94	08-6235020	08-6235020	
	פרטי	גדי קגנוביץ			באר שבע	רודנסקי שמואל	94	08-6235020	08-6235020	

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	פוקרא ראיד	89036	קווי הנדסה	באר שבע	יאיר	31	08-6235020		kavehandasa@gmail.com
	מודד	ראמי בכריה	1064		באר שבע	פלדברג שמואל	64		08-6270073	rbk033@walla.co.il

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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 וקביעת קווי בניין במגרש 23B

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת סה"כ זכויות בנייה מעל פני הקרקע מ-151.0 מ"ר ל-200 מ"ר לפי סעיף 62א (א) (1) (א) (1).
- שטח עיקרי: מ-130.0 מ"ר ל-165 מ"ר.
- שטחי שירות מעל קומת הכניסה: מ-21 מ"ר ל-35 מ"ר (עבור סככת רכב 15 מ"ר, ממ"ד 12 מ"ר ומחסן 8 מ"ר).
2. קביעת קווי בניין לפי סעיף 62א (א) (4).
3. שינוי תכסית מרבית ל-55% לפי סעיף 62א (א) (9).



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	23B

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	245	100
סה"כ	245	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	244.54	מגורים א'
100	244.54	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים א
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>בבית קיים חד- משפחתי עם קיר משותף תותר :</p> <p>1. בניית ממ"ד עפ"י הוראות הג"א , גג של ממ"ד יהיה גג בטון שטוח ללא שימוש, ניקוזו וחלונות יהיו לכיוון המגרש.</p> <p>2. תוספת בנייה בקומת קרקע ובקומה א' .</p> <p>3. בניית מחסן בשטח עד 8 מ"ר בקוו בנין אחורי וצדדי 0.0 מ' עם קיר אטום לכיוון 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> <p>4. בניית חניה מקורה בנוייה בשטח של עד 15 מ"ר, על הגבול המשותף עם מגרש שכן, כמסומן בתשריט. החניה תהיה בנוייה מחומרים קלים ומקורה בקירוי קל ללא קירות , גובה פנימי לא יעלה מעל 2.5 מ' . שיפוע הקירוי וניקוז יהיו לכיוון המגרש. תותר הקמת שער כניסה לחנייה שלא יפתח לכיוון הרחוב.</p> <p>5. 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.</p>
ב	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. חומר גמר של תוספות - 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 מחומרים קשיחים למעט גג הממ"ד שיהיה גג בטון שטוח ללא שימוש, ניקוזו וחלון יהיו לכיוון המגרש.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד				
							מגדל מגרש כללי	מגדל מגרש פרטי								
קדמי (2)	אחורי (2)	צידי- ימני (2)	צידי- שמאלי (2)	מגדל הכניסה הקובעת (2)	8.5	4.08	1	55	81.6	200	35 (1)	165	245	23B	מגורים א'	מגורים א'

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 מ"ר, מחסן 8.0 מ"ר, חניה מקורה 15.0 מ"ר.

(2) לפי המשורטט תשריט..



6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתרי בניה

- 1- היתרי בניה יוצאו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.
- 2- היתר לתוספת הבנייה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.
- 3- תנאי למתן היתר בנייה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים לנושאי איכות הסביבה ובנייה ירוקה ואישורם ע"י מהנדס העירייה או מי מטעמו, בהתאם להנחיות מדיניות העירייה התקפות לאותה עת.



6.2 חניה

החניה תתוכנן בתחום המגרשים ע"פ תקן החניה של עיריית באר שבע התקף בעת מתן היתרי בניה.

6.3 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 משוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:

מרחק מציר הקו	מרחק מתיל חיצוני	סוג קו חשמל
3.5 מ' / 3 מ'	קו חשמל מתח נמוך	
6 מ' / 5 מ'	קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	
20 מ'	קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)	
35 מ'	קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)	

אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה.
אין לחפור מעל כבלים חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל.



6.4 ביוב

אספקת מים, ביוב ניקוז ומיתקנים לאיסוף אשפה יבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס העיר ומשרד הבריאות, ובתאום עם הרשויות המוסמכות.

6.5 פיקוד העורף

עפ"י התקנות ובהתאם להנחיות הג"א.

6.6 הפקעות לצרכי ציבור

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור ע"פ סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, יופקעו ע"י הועדה המקומית ויירשמו על שם רשות 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

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	לי"ר	

7.2 מימוש התכנית

מידי לאחר אישור התוכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6