

הוראות התכנית

תכנית מס' 605-0929117

מגורים ברח' שמואל רודונסקי 67 שכ' נווה מנחם, באר שבע

דרום

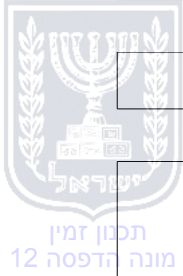
מחוז

מרחב תכנון מקומי באר שבע

תכנית מפורטת

סוג תכנית

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 מגרש מס' 102B המיועד למגורים א' ונמצא ברח' שמואל רודונסקי 67, שכונת נווה מנחם ב"ש. במגרש קיים בית מגורים חד - משפחתי עם קיר משותף לפי תוכנית מס' 5/במ/2/72. התוכנית המוצעת באה לאפשר שינוי בקו בנין קדמי לממ"ד, הגדלת שטחי בנייה בקומת קרקע וקומה א. ע"י שינויים בזכויות בנייה ובהנחיות והגבלות בנייה ושינוי בינוי סטנדרטי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מגורים ברח' שמואל רודונסקי 67 ש' נווה מנחם , באר שבע

שם התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

605-0929117

מספר התכנית

0.254 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

א62 (א) (19), א62 (א) (4), א62 (א) (5), א62 (א) (9), א62 (א) (1) (1) (א) (1)

לפי סעיף בחוק

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

178057

קואורדינאטה Y

575634

1.5.2 תיאור מקום

רח' שמואל רודנסקי 67, שכל' 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	רודנסקי שמואל	67	

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	23	

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 12תכנון זמין
מונה הדפסה 12תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
5 / 72 / במ'	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5 / במ' / 72 ממשיכות לחול.	3945	841	21/11/1991
5 / במ' / 72 / 2	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5 / במ' / 72 / 2 ממשיכות לחול.	4241	4731	21/08/1994
5 / 02 / 102 / 155	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5 / 02 / 155 / 102. הוראות תכנית 5 / 02 / 102 / 155 תחולנה על תכנית זו.	6193	2244	26/01/2011



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				סבטלנה כצנלסון			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		סבטלנה כצנלסון		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 250		13/12/2020	סבטלנה כצנלסון	11: 15 15/12/2020		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		12/12/2020	סבטלנה כצנלסון	20: 45 11/12/2020		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 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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	ואדים פיסחוב			באר שבע	רודנסקי שמואל	67	054-2061789		vadim-mbt@012.net.il
	פרטי	יוליה פיסחוב			באר שבע	רודנסקי שמואל	67	054-2061789		vadim-mbt@012.net.il

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
אדריכל	עורך ראשי	סבטלנה כצנלסון	7635024		באר שבע	(1)		054-4530016		katsenelson.arch@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	ג'אנה(לאה בובליק	1110	נגב מדידות	באר שבע	עגנון	6	054-5237655		negev-madidot@wall.co.il

(1) כתובת: רח' חיים גרינפלד 19/5, שכל נווה מנחם, באר שבע.

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

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

**2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התכנית**

הגדלת שטחי בנייה ושינויים בהוראות בינוי במגרש 102B

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- הגדלת זכויות בנייה לפי סעיף 62א(א) 1 (1) (א) (1)
- שינוי בינוי סטנדרטי לפי סעיף 62א(א) (5)
- קביעת קווי בניין לפי סעיף 62 א(א) (4).
- שינוי תכסית מרבית לפי סעיף 62 א (א) (9).
- קביעת מבנים להריסה לפי סעיף 62א(א) (19)



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח		יעוד
102B		מגורים א'
תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
102B	מגורים א'	להריסה

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	253	100
סה"כ	253	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	253.63	100
סה"כ	253.63	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח לבית קיים חד -משפחתי עם קיר משותף תותר: - הגדלת שטחי בניה בקומת קרקע וקומה א'. כמסומן בנספח בינוי. - תוספת בנייה בקומה א' בחלל הגג הרעפים, שטח קומה א. מתחת לגג הקיים שגובהו פחות מ-2.20 מ' (עלית גג) יחשב כשטח שרות. - בניית ממ"ד בקומת קרקע בחזית הקדמית. שטח הממ"ד שמעל 13 מ"ר יחשב כשטח עיקרי, גובה נטו של הממ"ד לפי דרישת פיקוד העורף, תותר פתיחת פתחים לכיוון המגרש, גג הממ"ד יהיה גג בטון שטוח, ללא שימוש, ניקוזו יהיה לכיוון המגרש, חומרי גמר תואם למיבנה היקרי. - גובה הבניה לא יעלה על 2 קומות. - 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. - תותר בניית מחסן נפרד מהבית בגודל עד 8.0 מ"ר בקווי הבניין צדדי 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. - תותר פתיחת פתחים לחזיתות: קדמית, צדדית ואחורית בקומת קרקע ובקומה א. בחזית קדמית בקומה א., בחלל הגג תותר לפתוח כוכיה. - מיקומן של כל התוספת ראה נספח בינוי.
ב	אדריכלות - חומר גמר -טיח או כל חומר עמיד (חיפוי אבן וכו'....) או שילוב ביניהם.
ג	גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה - תותר בניית גדר בחזית אחורית, בחזית צד ובחזית הקדמית בגובה מירבי של 1.90 מ'. גובה גדר תמך מהקירות פיתוח תומכים הגובלים עם השכן ועם דרך ציבורית בהתאם למקובל בסביבה. - תותר בניית גדר משולבת בחזית הראשית (דרום-מזרחית) בנויה ומצופה חומרים עמידים כדוגמת אבן בחלק התחתון וגדר מחומרים קלים מעלו לפי פריסת גדר בנספח בינוי.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	בניין / מקום	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)			תכנית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
					גודל מגרש כללי	מעל הכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה			
						עיקרי	שרות								
מגורים א'	מגורים	102B	1	254	165	51 (1)	216	57	1	7.5	2	צידי- ימני (2)	צידי- שמאלי (2)	אחורי (2)	קדמי (2)

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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) בשטחי שרות ישמשו למחסן עד 8 מ"ר, ממ"ד עד 13 מ"ר (שטחו נטו 9 מ"ר), עלית גג עד 15 מ"ר, חניה עד 15 מ"ר.

(2) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים למתן היתרי בניה
	1. היתר בניה יינתנו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה. 2. היתרי בניה יינתנו לאחר הריסתה בפועל של מבנים המסומנים להריסה בתשריט.
6.2	פיקוד העורף
	תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.
6.3	חניה
	החנייה תהיה בתחום המגרש על פי התקן בעת מתן היתרי בניה.
6.4	חשמל
	לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו לקוי חשמל עיליים. בקרת קווי 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: קו חשמל מתח נמוך יהיה במרחק 3 מ' מתיל חיצוני ו- 3.5 מ' מציר הקו. קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו יהיה במרחק 5 מ' מתיל חיצוני ובמרחק 6 מ' מציר הקו. קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע) יהיה במרחק 20 מ' מציר הקו. קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע) יהיה במרחק 35 מ' מציר הקו. אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכלבים אלה. אין לחפור מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת חשמל.
6.5	תשתיות
	ביוב, ניקוז ואספקת מים, תקשרות וכד' יתוכננו ויבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס העיר באר שבע. יחול איסור בניה מעל לקווי תשתית וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י הבונה ועל חשבוננו, בתיאום עם הרשויות המוסמכות.
6.6	היטל השבחה
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

7. ביצוע התכנית

7.1	שלבי ביצוע
7.2	מימוש התכנית
	תכנית זו תבוצה תוך 7 שנים מיום אישורה.