

**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 605-0510396**

**מגורים במגרש מס' 15 ברח' חיים אלישר רמות 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

תוכנית זו כוללת מגרש 15 המיועד לבית חד משפחתי ( בנה בתך) בלאזור מגורים אי' ונמצא ברחוב חיים אלישר, שכונת רמות, באר שבע. .  
התכנית המוצעת מאפשרת השינויים הבאים :  
- הגדלת זכויות בנייה עיקרית ושרות.  
- הגדלת תכסית קרקע מירבית.  
-שינוי וקביעת קווי בניין.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

מגורים במגרש מס' 15 ברח' חיים אלישר רמות ב"ש

שם התכנית 1.1

שם התכנית ומספר התכנית

605-0510396

מספר התכנית

0.605 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית 1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 7, 62 א (א) סעיף קטן 9, 62 א (א) (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



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	באר שבע
קואורדינאטה X	182909
קואורדינאטה Y	575918

### 1.5.2 תיאור מקום

### 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			

רמות

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38198	מוסדר	חלק		112, 126

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
14 /202 /03 /5	15

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
30/04/2014	5147	6794	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5 /03 /202 14 ממשיכות לחול.	שינוי	14 /202 /03 /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			רינה ויגדר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		רינה ויגדר		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		04/12/2017	רינה ויגדר	04/12/2017		1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

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 8

**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	אבי שבת			באר שבע	חזן יעקב	34	052-8990292		
	פרטי	אורלי שבת			באר שבע	חזן יעקב	34	052-8990410		

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	אבי שבת			באר שבע	חזן יעקב	34	052-8990292		
בעלים	אורלי שבת			באר שבע	חזן יעקב	34	052-8990410		

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	רינה ויגדר	45575		באר שבע	סרלין יוסף	32	050-7218283		rinavig@gmail.com
	מודד	גולן אזוט	131		באר שבע	מרכז הנגב	19	08-6499959		azutar@netvision.net.il



**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 15 ברח' חיים אלישר שכונה רמות, באר שבע

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. הקטנת שטח מגרש מזערי שמותרת עליו בנייה מ ? 470 מ"ר ל ? 456 מ"ר לפי סעיף 62א(א)(7).

2. הגדלת סה"כ השטח המותר לבנייה מ ? 319,2 מ"ר ל ? 393 מ"ר לפי סעיף 62א(א)1(א)(1) על ידי :  
-הגדלת שטח עיקרי מ ? 228 מ"ר ל ? 250 מ"ר.

-הגדלת שטח שרות מעל המפלס הכניסה מ ? 45,6 מ"ר ל ? 49.0 מ"ר (עבור מחסן 8.0 מ"ר, סככת רכב / מוסך ביתי 36 מ"ר, גגון מעל כניסה למרתף -5.0 מ"ר).

-הגדלת שטח שרות מתחת לכניסה הקובעת מ ? 45,6 מ"ר ל ? 94 מ"ר ( עבור ממ"ד 12 מ"ר ומרתף 82 מ"ר).

3. הגדלת תכסית קרקע מרבית מ ? 40% ל ? 52% לפי סעיף 62א(א)(9).

4. שינוי הוראות בדבר בינוי לפי סעיף 62א(א)(5) בנושאים הבאים :

-בניית שתי חניות מקבילות במקום חנייה טורית .

-מתן אפשרות לבניית מוסך ביתי שאינו חלק מהמבנה העיקרי במקום סככת רכב.

-שינוי הוראות לחומרי גמר.

5. שינוי בקווי בניין צדדיים לפי סעיף 62א(א)(4).

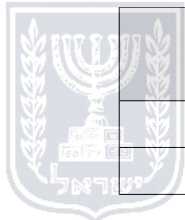




## 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

0.605



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	1			1	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	250		+22	228	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 מאושרת	101,100
מגורים א'	15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

### 3.2 טבלת שטחים

#### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	149	24.63
מגורים א'	456	75.37
סה"כ	605	100

#### מצב מוצע

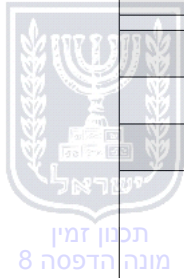
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	149.42	24.70
מגורים א'	455.52	75.30
סה"כ	604.94	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים א'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	מבני מגורים חד משפחתיים ומשרד ביתי, קליניקה
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות בניוי</b>  לبيت חד-משפחתי תותר: 1. תוספת בנייה בקומת מרתף ובקומה א'. 2. חובה לבנות מחסן בשטח עד 8.00 מ"ר. המחסן יבנה כחלק בלתי נפרד מהמבנה לפי קווי בנין של הבית. למחסן יהיה פתח יציאה לחצר. 3. חובה לבנות 2 מקומות חנייה בתחום המגרש. תותר חניה מקורה עפ"י פרט מחייב שינתן במסגרת תוכנית הפיתוח או מוסך ביתי כחניה פנימית כחלק מהמבנה העיקרי או בנפרד מהמבנה העיקרי בקו בנין 0 קדמי וצדדי בשטח של עד 36 מ"ר, על הגבול המשותף עם מגרש שכן, כמסומן בתשריט. מקומות חנייה היו אחת ליד השנייה. 4. תותר בניית מרתף בגודל עד 94 מ"ר (מהם 12 מ"ר ממ"ד). 5. תותר הקמת בריכת שחיה לפי קווי בנין כמסומן בתשריט. 6. תותר בניית קורות בטון עם תמיכה בקומת הקרקע בקו בנין המסומן בתשריט. 7. לא ייבנו מצללות מעץ בחזית הקדמית. 8. חומרי גמר: תותר חיפוי אבן או טיח עמיד או שילוב ביניהם.
<b>4.2</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	דרך ציבורית
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>זרכים</b>  רוחב ותוואי הדרך כמסומן בתשריט



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעוד				
							מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת								
								שרות	עיקרי				שרות			
קדמי מונה הדפסה 8	אחורי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	1	2	8	1	52	86	393	94 (2)	49 (1)	250	456	מגורים	מגורים א'
(3)	(3)	(3)	(3)	1	2	8	1	52	86	393	(2) 94	(1) 49	250	456	מגורים	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) מוסך ביתי או סככת רכב 36 מ"ר, מחסן 8 מ"ר גגון 5.0 מ"ר.
- (2) ממ"ד 12 מ"ר, מרתף 82 מ"ר.
- (3) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

## 6. הוראות נוספות

6.1

חניה

החנייה תהיה בתחום המגרש על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.

6.2

פיקוד העורף

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

6.3

תנאים למתן היתרי בניה

1. היתרי בניה יינתנו על ידי הועדה המקומית על פי תכנית זו לאחר אישורה.

6.4

תשתיות

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, מים תקשורת 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

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

6.7

הפקעות לצרכי ציבור

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.

## 7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מידי לאחר אישור התוכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8