

**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 605-0521591**

**מגורים במגרש מס' 546B ברח' מיכאל זוהרי 32, שכונת רמות, באר שבע.**

**מחוז**

**דרום**

**סוג תכנית**

**מרחב תכנון מקומי באר שבע  
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 מגרש מס' 546B המיועד לאזור מגורים א' ונמצא ברח' מיכאל זוהרי 32, שכונת רמות, ב"ש במגרש קיים בית מגורים חד-משפחתי עם קיר משותף לפי תוכנית מס' 5/במ/6/6 התוכנית המוצעת באה לאפשר הגדלת שטחי בנייה בקומת קרקע ע"י שינויים בזכויות בנייה ובהנחיות ומגבלות בנייה, הגדלת שטח שרות, שינוי קווי בנין.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

מגורים במגרש מס' 546B ברח' מיכאל זוהרי 32, שכונת רמות, באר שבע.

שם התכנית 1.1  
שם התכנית ומספר התכנית

605-0521591

מספר התכנית

0.284 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית 1.4  
סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

62 א (א) סעיף קטן 5, 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

181249 קואורדינאטה X

575948 קואורדינאטה Y

### 1.5.2 תיאור מקום

ברח' מכאל זוהרי 32, שכונת רמות, 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	זהרי מיכאל	32	

שכונה רמות

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38396	מוסדר	חלק	27	218

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 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
31/12/1991	1325	3958	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5/ במ/ 6/ 1 ממשיכות לחול.	שינוי	1 / 5 במ/ 6/ 1
04/08/1994	4589	4237	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5/ במ/ 6/ 6 ממשיכות לחול.	שינוי	6 / 5 במ/ 6/ 6



**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 כזנלסון			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		סבטלנה כזנלסון		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 250		01/04/2017	סבטלנה כזנלסון	03/09/2017		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		01/04/2017	סבטלנה כזנלסון	03/04/2017		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	רוברט בן הרוש			באר שבע	זהרי מיכאל	32	054-6775575		liset@bgu.a c.il
	פרטי	לוסט בן הרוש			באר שבע	זהרי מיכאל	32	054-6775575		liset@bgu.a c.il

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	לוסט בן הרוש			באר שבע	זהרי מיכאל	32	054-6775575		liset@bgu.ac.il
פרטי	רוברט בן הרוש			באר שבע	זהרי מיכאל	32	054-6775575		liset@bgu.ac.il

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		לוסט בן הרוש			באר שבע	זהרי מיכאל	32	054-6775575		liset@bgu.ac.il
בעלים		רוברט בן הרוש			באר שבע	זהרי מיכאל	32	054-6775575		liset@bgu.ac.il
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
אדריכלית	עורך ראשי	סבטלנה כצנלסון	7635024		באר שבע	גרינפלד	19	054-4530016	072-2578888	katsenelson.arch@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	לאה(גינה) בובליק	1110	נגב מדידות	באר שבע	עגנון	6	054-5237655	08-6941170	negev-medidot@walla.co.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

הגדלת זכויות בנייה במגרש מס' 539B ברח' מיכאל זוהרי 25, שכי' רמות, ב"ש.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- הגדלת זכויות בנייה מסה"כ- 141 מ"ר ל 205 מ"ר לפי סעיף 62א(א)1(1)א) כמפורט להלן:
  - שטחים עיקריים-מ-120מ"ר ל-160מ"ר
  - שטחי שרות מעל מפלס הכניסה הקובעת-מ-21 מ"ר ל-45מ"ר (עבור סככת רכב- 20 מ"ר, מחסן-8מ"ר, ממ"ד - 12מ"ר, גגון - 5מ"ר).
- הגדלת תכסית קרקע מרבית לפי סעיף 62א(א)9)
- שינוי בינוי סטנדרטי לפי סעיף 62א(א)5).



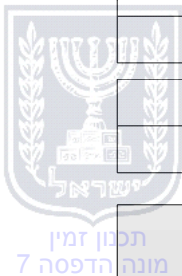
## 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך משולבת	100
מגורים א'	546B

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	מגורים א'	546B



### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך משולבת	46.26	16.27
מגורים א'	238.11	83.73
סה"כ	284.37	100

### מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
16.27	46.26	דרך משולבת
83.73	238.11	מגורים א'
<b>100</b>	<b>284.38</b>	<b>סה"כ</b>



## 4. יעודי קרקע ושימושים

<b>4.1</b>	<b>מגורים א'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	מגורים
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הוראות בניוי</b></p> <p>לבית קיים חד-משפחתי עם קיר משותף תותר:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>הגדלת שטחי בניה בקומת קרקע.</li> <li>בניית ממ"ד בקומת קרקע. שטח הממ"ד שמעל 12 מ"ר יחשב כשטח עיקרי.</li> <li>גובה הבניה לא יעלה על 2 קומות.</li> <li>תותר הקמה סככת חניה בגודל 20 מ"ר. סככה תמוקם בקו בניין קדמי וצידי 0.0 מ' ותיבנה מקונסטרוקציה וקירוי קל ללא קירות, גובה לא יעלה מעל 2.5 מ'. תותר הקמת שער כניסה לחנייה שלא יפתח לכיוון הרחוב. שיפוע הקירוי וניקוזו יהיו לכיוון המגרש.</li> <li>תותר בניית מחסן 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 2.50 מ'. ניקוז הגג יהיה לכיוון המגרש.</li> <li>גגות התוספות בחזית קדמית ואחורית יהיו משופעים או שטוחים עם אפשרות למרפסות מעל.</li> <li>לא תותר פתיחת חלונות בתוספות לחזית צד בקומת קרקע. למעט חלון חדר שרות.</li> <li>תותר הגדלת שטח של גגון בחזית צידית ל 5מ"ר</li> <li>הגדרות יהיו בהתאם להנחיות התקפות בעת מתן היתר בניה.</li> <li>מיקום של כל התוספות ראה נספח בינוי.</li> </ol>
<b>4.2</b>	<b>דרך משולבת</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	דרך ציבורית
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
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	
					סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת						
						שרות						עיקרי
קדמי (2)												
אחורי (2)												
צידי-ימני (2)												
צידי-שמאלי (2)												
מעל הכניסה הקובעת	2	8.5	1	60	205	45 (1)	160	238	1	546B	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) שטחי שרות מעל מפלס הכניסה הקובעת יכללו: סככת רכב 20 מ"ר, מחסן-8מ"ר, ממ"ד - 12מ"ר, גגון-5 מ"ר.

(2) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 תנאים למתן היתרי בניה

היתרי בניה ינתנו על ידי הועדה המקומית על פי תכנית זו ולאחר אישורה.  
היתרי בנייה יינתנו לאחר הריסת המבנים המסומנים להריסה במצב המוצע.

### 6.2 חניה

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

### 6.3 פיקוד העורף

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

### 6.4 חשמל

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:

- קו חשמל מתח נמוך במרחק מתיל חיצוני 3 מ' ובמרחק 3x5 מ' מציר הקו.
- קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו במרחק מתחיל חיצוני 5 מ' ומרחק 6 מ' מציר הקו.
- קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע) במרחק 20 מ' מציר הקו.
- קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מיצע) במרחק 35 מ' מציר הקו.

אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ' 2 מ' מכבלים אלה.  
אין לחפור מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים אחא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל.

### 6.5 תשתיות

ביוב, ניקוז ואספקת מים, תקשורת וכד', יתוכננו ויבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס העיר באר-שבע. יחול איסור בניה מעל לקווי תשתית וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י הבונה על חשבונו, בתיאום עם הרשויות המסומכות.

### 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, לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור- יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

### 7.2 מימוש התכנית