

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 605-0771907

מגורים במגרש מס' 5016 שכונה רמות באר שבע

מחוז

דרום

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 את מגרש מס' 5016 המיועד לאזור מגורים א' ונמצא ברח' קרל נטר, שכונת רמות, בבאר שבע. במגרש ממוקמים 3 מבני מגורים חד קומתיים ו 4 מבנים דו קומתיים הכוללים 7 יח"ד לפי התוכנית התקפה. התכנית המוצעת מאפשרת לבית המסומן כבית עם "הנחיות מיוחדות" את השינויים הבאים: -הגדלת שטחים עיקריים ושינוי בהנחיות בניה. -שינוי וקביעת קווי בניין. -שאר הבתים במגרש נשארים ללא שינוי.



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 במגרש מס' 5016 שכונה רמות באר שבע	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
605-0771907	מספר התכנית	
2.358 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מפורטת	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
ועדת התכנון המוסמכת מקומית	להפקיד את התכנית	
62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (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	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	



## 1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי באר שבע

קואורדינאטה X 183435

קואורדינאטה Y 575747

1.5.2 תיאור מקום

רח' קרל נטר 26 שכונה רמות באר שבע

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה רמות

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38247	מוסדר	חלק	29	

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 12



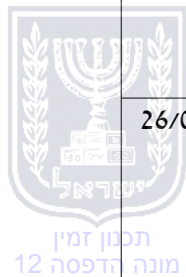
תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
26/01/2011	2244	6193	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5/02/155/102. הוראות תכנית 5/02/155/102 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	155 /102 /02 /5
04/08/1998	4671	4668	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5/03/202 ממשיכות לחול.	שינוי	202 /03 /5
04/01/2011	1945	6183	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5/03/202 ממשיכות לחול.	שינוי	7 /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: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		14: 23 05/02/2020	רינה ויגדר	05/02/2020		1: 250	מנחה	בינוי
לא		12: 27 19/01/2020	רינה ויגדר	19/01/2020		1: 250	רקע	מצב מאושר

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	מרק משה מרכוס			באר שבע	נטר	26	052-4709964		rachel.mark 2015@gmail .com

**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	רינה ויגדר	45575		באר שבע	סרלין יוסף	32	050-7218283		rinavig@gma il.com
	מודד	גי'אנה בובליק	1110		באר שבע	עגנון	6	054-5237655		negev_medid ot@walla.co. il



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

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

תוספת זכויות בניה וקביעת הנחיות בנייה וקוי בניין בתא שטח 5016 למבנה מגורים המסומן כבית עם "הנחיות מיוחדות" שכונת רמות, בבאר שבע.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינויים בבית מגורים המסומן בסימן "הנחיות מיוחדות" בתא שטח מס' 5016 על ידי:

1. הגדלת סה"כ שטח המותר לבנייה על ידי תוספת 87 מ"ר שטח עיקרי לפי סעיף 62 א (א) 1 (א) (1)
2. שינויים הוראות בינוי לפי סעיף 62 א (א) (5).
3. קביעת קווי בניין למחסן, סככת רכב, ג'קוזי לפי סעיף 62 א (א) (4)
4. הגדלת תכסית קרקע לפי סעיף 62א(א)(9)



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד		תאי שטח
מגורים א'		5016
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
הנחיות מיוחדות	מגורים א'	5016
מבנה להריסה 2	מגורים א'	5016

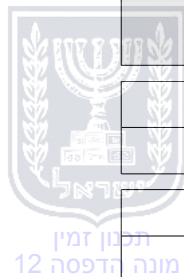
#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	2,358	100
סה"כ	2,358	100

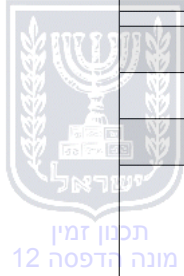
##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	2,357.98	100
סה"כ	2,357.98	100



**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>
<b>א</b>	<p><b>הוראות בנייה</b></p> <p>לבית החד-משפחתי עם קיר משותף הקיים המסומן כבית עם "הנחיות מיוחדות" תותר:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. תוספת בנייה בקומת קרקע ובקומה א' כמסומן בנספח הבינוי.</li> <li>2. שטחי השירות יכללו: מרחב מוגן בגודל תקני, מחסן, סככת חנייה.</li> <li>3. ניתן לבנות מחסן בשטח עד 8 מ"ר בצמוד לבית או בקווי הבנין כמסומן בתשריט. מחסן נפרד מהבית יהיה בנוי מחומרי גמר של המבנה העיקרי או יהיה עשוי מחומרים קלים (מחסן קנוי). ניקוז הגג יהיה לכיוון המגרש. בניית מחסן נפרד מהבית בקו בניין אחורי 1.1 מ' לכיוון השצ"פ. המחסן יוסתר על ידי צמחייה.</li> <li>4. ניתן לבנות סככת רכב לפי ההוראות של תכנית מפורטת מס' 155/102/02/5. החניה תהיה מקורה בקירוי קל, ללא קירות. ניקוז גג החניה יהיה לתוך תחומי המגרש. אפשר בניית שער כניסה לחנייה. השער לא ייפתח לכיוון המדרכה.</li> <li>5. תותר הקמת ג'קוזי לפי קווי בניין כמסומן בתשריט.</li> <li>6. תותר פרגולה מבטון פתוחה בקו הבניין המסומן בתשריט.</li> <li>7. תותר לבנות מדרגות סגורות לעלייה לקומה א' מחוץ לקונטור של הבית הקיים. המדרגות ייבנו כחלק בלתי נפרד מהבית, העלייה תהיה מתוך הבית.</li> <li>8. לא תיבנה עליית גג.</li> <li>9. תותר מרפסת בגג של קומת הקרקע. המרפסת לא תהיה על הגג של המחסן הצמוד.</li> <li>10. לא יהיו חלונות לכיוון השכן על הקיר המשותף במרחק הפחות מ 2.70 מ.</li> </ol>
<b>ב</b>	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. התוספות ייבנו מחומרים קשיחים, חומרי הגמר יהיו בהתאם לרוח העיצובית של כלל הבית.</li> <li>2. הגג יהיה גג רעפים משולב עם גג שטוח, העיצוב והגוון כדוגמת הקיים.</li> </ol>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית % מתא (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד			
	ממעל	מתחת					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה						
אחורי	צידי- ימני	צידי- שמאלי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	8	7	46	78	1814	315	(2) 247	(1) 1252	2358	5016	מגורים א'
(3)	(3)	(3)	1	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) תוספת 87 מ"ר עבור הבית המסומן בסימון "הנחיות מיוחדות".
- (2) לבית המסומן בסימון "הנחיות מיוחדות" 63.8 מ"ר - (מחסן - 8 מ"ר, ממ"ד - 14 מ"ר, קירוי בכניסה עד 8 מ"ר, סככת רכב עד 30 מ"ר - לפי תכנית 155/102/02/5).
- (3) כמסומן בתשריט.



קדמי תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

## 6. הוראות נוספות

6.1

**חניה**

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

6.2

**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.

6.3

**פיקוד העורף**

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

6.4

**תנאים למתן היתרי בניה**

א. היתרי בניה ינתנו על ידי הועדה המקומית על פי תכנית זו ולאחר אישורה. ב. תנאי להיתר בניה יהיה הריסת המבנה הקיים המסומן בתשריט להריסה.

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 חשבונו, בתיאום עם הרשויות המוסמכות.

6.6

**היטל השבחה**

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

## 7. ביצוע התכנית

7.1

**שלבי ביצוע**

7.2

**מימוש התכנית**

זמן משוער לביצוע התכנית - מידי