

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 605-0811471

מגורים במגרש 255B ברחוב חיים שירמן 37 שכ' 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 מטפלת במגרש מגורים מס' 255B המיועד לאזור מגורים א', הנמצאת ברחוב חיים שירמן 37 שכל רמות, באר שבע.  
במגרש ממוקם מבנה מגורים חד-משפחתי בעל שתי קומות עם קיר משותף.  
התכנית המוצעת מאפשרת:  
-הגדלת אחוזי בנייה למטרה עיקרית ושירות.  
-שינוי בינוי סטנדרטי.  
-שינוי קו בניין.  
-הגדלת תכסית.



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 255B ברחוב חיים שירמן 37 שכי רמות,  
באר שבע

1.1 שם התכנית  
ומספר התכנית

מספר התכנית 605-0811471

1.2 שטח התכנית 0.236 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) (16) א (2), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (9)

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	181520
קואורדינאטה Y	575790

### 1.5.2 תיאור מקום

שטח התכנית נמצא ברחוב חיים שירמן 37, 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	שירמן חיים	37	

שכונה רמות

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38158	מוסדר	חלק	2	

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/ 1 /6 ממשיכות לחול.	שינוי	1 /6 /5
21/08/1994	4732	4241	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5/ במ/ 7 /6 ממשיכות לחול.	שינוי	7 /6 /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			רחל ברבי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		רחל ברבי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לגבי מיקום התוספות	10: 39 15/02/2020	רחל ברבי	21/11/2019	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא		15: 57 04/02/2020	רחל ברבי	29/10/2019	1	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	מכלוף עמר			באר שבע	שירמן חיים	37	052-2892031		Ba.racheli7@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
ה/אדריכלות	עורך ראשי	רחל ברבי	42093/ה		באר שבע	אבן שפרוט	5	054-6370033	08-6431068	Ba.racheli7@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	יבגני ברודסקי	1230	י. ברודסקי מדידות ורישום מקרקעין	באר שבע	ביאליק	149	08-6999920		1230bev@sur.co.il

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

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 אחוזי בניה - ושינויים בהנחיות ומגבלות, במגרש 255B מיועד למגורים א' ברחוב חיים שירמן 37 שכל רמות, באר שבע.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת סה"כ השטח המותר לבנייה לפי סעיף 62א(א)(16)(א)(2).
2. הגדלת תכסית לפי סעיף 62א(א)(9).
3. שינוי וקביעת קווי בניין לפי סעיף 62א(א)(4).
4. שינוי בינוי סטנדרטי לפי סעיף 62א(א)(5).



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	255B



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	236	100
סה"כ	236	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	235.78	100
סה"כ	235.78	100



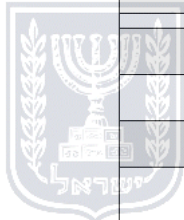
תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים תא שטח מס' 255B
4.1.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בנייה</b></p> <p>א. הגדלת שטח בניה בקומה א' על ידי הוספת 25 מ"ר בנייה בחלל הגג הקיים ללא שינוי צורתו וגיובהו.</p> <p>ב. תותר תוספת בנייה למטרת שירות עבור:</p> <p>1. בניית ממ"ד בגודל 15.0 מ"ר בחזית האחורית.</p> <p>2. סככת רכב בגודל 15.0 מ"ר, הסככה תבנה ללא קירות, שיפוע הגג וניקוזו יהיו לכיוון המגרש, תותר הקמת שער כניסה לחנייה, השער לא יפתח לכיוון המדרכה.</p> <p>3. בניית מחסן בגודל 8.0 מ"ר בחזית האחורית, גובהו הפנימי 2.20 מ', לא יותרו פתחים לכיוון השכן ושיפוע הגג וניקוזו יהיו לכיוון מגרש.</p> <p>ג. תותר בניית גדר בחזית הקדמית עד גובה 2.10 מ' מפני המדרכה מטויח או מצופה אבן. גובה הגדר הבנוי בחזית הצדדית יהיה עד 1.80 מ' אך לא יעלה על גובה הגדר בחזית הקדמית.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

## 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)	תאי שטח	יעוד				
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי			
						סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	8.5	1	60	82.7	195			(1) 40	155	236	255B	מגורים א'
(2)	(2)	(2)	(2)	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) ממ"ד 15.0 מ"ר, מחסן-8.0 מ"ר, גגון בכניסה-2.0 מ"ר וחניה מקורה-15.0 מ"ר.

(2) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 תנאים למתן היתרי בניה

1. היתרי בנייה יינתנו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.

### 6.2 היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

### 6.3 חניה

החנייה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בנייה.

### 6.4 תשתיות

א. שרותים הנדסיים  
 ביוב ניקוז ואספקת מים יתוכננו ויבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס העיר באר-שבע. יחול איסור בניה מעל לקווי תשתית, וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י הבונה ועל חשבונו, בתאום עם הרשויות המוסמכות.  
 ב. חשמל  
 לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה :  
 קו חשמל מתח נמוך :  
 מרחק מתיל קיצוני 3 מ'  
 מרחק מציר הקו 3.5 מ'  
 קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו :  
 מרחק מתיל קיצוני 5 מ'  
 מרחק מציר הקו 6 מ'  
 קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע) :  
 מרחק מציר הקו 20 מ'  
 קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע) :  
 מרחק מציר הקו 35 מ'  
 אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק הקטן מ 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל - מחוז דרום.

### 6.5 פיקוד העורף

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

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

### 7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7