

הוראות התכנית

תכנית מס' 605-1043330

מגורים במגרש 320B , רח' רודולף בלוך 25, שכונת רמות, באר שבע

מחוז

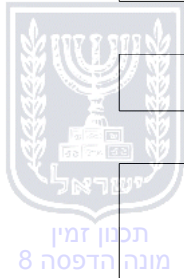
דרום

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

התכנית המוצעת מתייחסת למגרש 320B , בייעוד קרקע מגורים א' (בית חד משפחתי עם קיר משותף), הנמצא ברח' רודולף בלוך 25, שכונת רמות, באר שבע.
התכנית המוצעת מאפשרת את השינויים הבאים :

- הגדלת אחוזי בנייה .
- שינויים בקווי בנייה.
- הגדלת תכסית קרקע.
- שינוי בינוי סטנדרטי.
- הריסת מבנים



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מגורים במגרש 320B , רח' רודולף בלוך 25, שכונת רמות,
באר שבע

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 605-1043330

שטח התכנית 0.234 דונם

סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מקומית
להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (19), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (9), 62 א (א) (1) (1) (1)

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

181707

קואורדינאטה Y

575703

1.5.2 תיאור מקום

המגרש נמצא בשכונת רמות, ברח' רודולף בלוך 25, בבאר 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	בלוך רודולף	25	

שכונה

רמות

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38159	מוסדר	חלק	113	

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

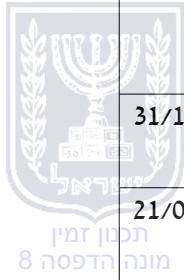
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
5 / 6 / 1 במ'	החלפה	התכנית מחליפה הוראות בתכנית מס' 5 / 6 / 1 במ'	3958	1325		31/12/1991
5 / 6 / 7 במ'	החלפה	התכנית מחליפה הוראות התכנית 5 / 6 / 7 במ'	4241	4732		21/08/1994



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				אלינה יבלקין			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אלינה יבלקין		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 250	1	23/12/2021	אלינה יבלקין	15: 18 23/12/2021	ספח בינוי מנחה ומחייב למיקום התוספות	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	10/03/2022	אלינה יבלקין	09: 53 19/06/2022		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	אליהו אלון			באר שבע	בלוך רודולף	25			eli.alon@teva.co.il
	פרטי	גילי אלון			באר שבע	בלוך רודולף	25			eli.alon@teva.co.il

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר		אליהו אלון			באר שבע	בלוך רודולף	25			eli.alon@teva.co.il
חוכר		גילי אלון			באר שבע	בלוך רודולף	25			eli.alon@teva.co.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסאית אדריכלות ועיצוב פנים	עורך ראשי	אלינה יבלקין	47118	די אנד די אדריכלות	אשלים	(1)	323	08-6716363		homestyling.dd@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	ז'אנה בובליק	1110	נגב מדידות	באר שבע	עגנון (2)		08-6441170		negev_medidot@walla.co.il

(1) כתובת: האירוס 323, אשלים.

(2) כתובת: רחוב ש.י. עגנון 6/36.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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 בזכויות ומגבלות בנייה במגרש 320B, באזור מגורים א', צמוד קרקע חד משפחתי עם קיר משותף, ברח' רודולף בלוך 25, שכ' רמות, באר שבע.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת סה"כ שטח המותר לבנייה לפי סעיף 62א(א)(1)(א)
2. הגדלת תכסית קרקע לפי סעיף 62א(א)(9).
3. שינוי וקביעת קווי בניין לפי סעיף 62א(א)(4).
4. שינוי בנוי סטנדרטי לפי סעיף 62א(א)(5).
5. הריסה לפי סעיף 62א(א)(19)



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים	להריסה
מגורים א'	320B		מגורים א'	320B	

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	234	100
סה"כ	234	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	233.7	100
סה"כ	233.7	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי לבית חד משפחתי עם קיר משותף תותר: 1. תוספת שטח עיקרי בקומת הקרקע ובקומה א' בחלל גג רעפים ותוספת שטח שרות עבור בניית ממ"ד וגגון קיים. 2. מחסן - א. תותר בניית מחסן עד 6 מ"ר. גובה פנימי של המחסן לא יעלה על 2.20 מ' וגובה חיצוני של המחסן לא יעלה על 2.5 מ'. ב. לא יותרו פתחים לכוון השכן. ג. שיפוע הגג יהיה לכוון המגרש. ד. תותר בניית מחסן מחומרים קלים. 3. תותר חצר משק פתוחה בחזית האחורית. 4. תותר הקמת מצללה בקו בנין 0.0 צדדי. 3. סככת רכב - תותר סככת רכב בגודל של 15 מ"ר ללא קירות. שער כניסה לחניה לא יפתח לכוון הרחוב.
ב	גגות 1. גג המבנה יהיה גג משופע למעט גג ממ"ד שיהיה גג שטוח. 2. לא תותר בניית מרפסת מעל גג הממ"ד. 3. גובה מרבי של גג רעפים לא יעלה על 8.50 מ'.
ג	חניה מיקום וגודל החניה, על פי היתר קיים.
ד	גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה 1. הגדר לחזית המגרש תהיה בנויה מ - אחת האפשרויות: א. גדר בנויה בגובה של 60 ס"מ - מבלוק בחיפוי טיח או גדר בלוק אדום (קיימת) + גדר חיה מעליה. ב. גדר בנויה בגובה של 1.80 עם חיפוי טיח. 2. גובה מרבי של הגדר בין השכנים לא יעבור 1.8 מ' ולא יחרוג מגובה הגדר הקדמית. - תתאפשר גדר קלה/ בנויה/ או גדר חיה.
ה	עיצוב אדריכלי 1. חומר גמר יהיה מחומר עמיד כגון טיח, אבן וכד', או שילוב ביניהם.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	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)				
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת	צידדי- ימני	צידדי- שמאלי	אחורי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות										
מגורים א'	מגורים	320B	234	165	36 (1)	0	0	198	62 (2)	1	8.5	2	(3)	(3)	(3)	(3)

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) מתוכם : 13.5 מ"ר עבור ממ"ד, 6 מ"ר עבור מחסן, 15 מ"ר עבור סככת חנייה ו-1.5 מ' עבור גגון.

(2) 50% + שטחי שרות.

(3) לפי המסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

6. הוראות נוספות**6.1****חניה**

החניה תהיה בתוך המגרש על פי התקן התקף

6.2**הפקעות ו/או רישום**

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, 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

6.3**חשמל**

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו לקוי חשמל עיליים, יינתן 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 3.5 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 אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל.

6.4**פיקוד העורף**

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

6.5**תנאים בהליך הרישום**

1. היתר בנייה יינתן על פי תכנית זו לאחר אישורה.
2. תנאי לבדיקת הצורך בחיזוק המבנה הקיים בהתאם לת"י 413 והתייחסות להריסה המסומנת בתשריט.

6.6**תשתיות**

ביוב, ניקוז ואספקת מים, תקשורת וכד' יתוכננו ויבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס העיר באר שבע. יחול אישור בניה מעל לקווי תשתית וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י הבונה ועל חשבוננו, בתיאום עם הרשויות המוסמכות.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ביצוע התכנית	תוך 7 שנים

7.2 מימוש התכנית

תוך 7 שנים