

הוראות התכנית

תכנית מס' 605-1058510

מגורים ברח' גרשם שלום 13 שכונת רמות באר שבע

דרום

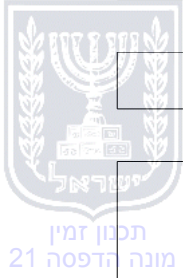
מחוז

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 140B המיועד לאזור מגורים א' ונימצא ברח' גרשם שלום 13, שכונת רמות, באר שבע. במגרש קיים בית מגורים חד משפחתי עם קיר משותף, בן שתי קומות בעל בינוי סטנדרטי לפי תכנית 5/במ/7/6. התכנית המוצעת מאפשרת:

1. הוספת שימוש משני עבור קליניקה רפואית.
2. הגדלת זכויות בנייה.
3. הגדלת תכסית קרקע מירבית.
4. שינוי בינוי סטנדרטי.
5. קביעת קווי בניין.
6. הריסה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מגורים ברח' גרשם שלום 13 שכונת רמות באר שבע

שם התכנית

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

605-1058510

מספר התכנית

0.232 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

62 א (א) (11), 62 א (א) (16), 62 א (א) (2), 62 א (א) (19), 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

לא

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי באר שבע

קואורדינאטה X 181375

קואורדינאטה Y 575525

1.5.2 תיאור מקום

רחוב גרשם שלום 13 באר שבע

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

באר שבע - חלק מתחום הרשות:

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
38160	מוסדר	חלק	178	

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 21תכנון זמין
מונה הדפסה 21תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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 / במ' / 6 / 1	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית מס' 5/במ' / 1/6 בתחומה של תכנית זו.	3958	1325		31/12/1991
5 / במ' / 6 / 7	שינוי	תכנית זו מחליפה את תכנית 5/במ' / 7/6 בתחומה של תכנית זו.	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				יאנה מנקין			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		יאנה מנקין		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 100	1	16/02/2023	יאנה מנקין	13: 47 16/02/2023	מחייב למיקום התוספות	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	16/02/2023	יאנה מנקין	13: 46 16/02/2023		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



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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	שולים שפיגל			באר שבע	גרשם שלום	13	052-4262338		
	פרטי	שולמית שפיגל			באר שבע	גרשם שלום	13	050-6247061		

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	שולים שפיגל			באר שבע	גרשם שלום	13	052-4262338		
פרטי	שולמית שפיגל			באר שבע	גרשם שלום	13	050-6247061		

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	יאנה מנקין	50174	יאם פרו	באר שבע	העצמאות	40	054-5821285		yampro2012@gmail.com
מודד	מודד	חטיב ניזאר	1021	אביטן ל.ג. מדידות והנדס בע"מ	נבטים	נבטים	6	052-6056532		

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
קליניקה רפואית	קליניקה עבור רופא

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשי"ח – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

הוספת שימוש משני למשרד והגדלת זכויות בנייה בקומת קרקע, בקומה א ובחלל גג.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- הגדלת זכויות בנייה לפי סעיף 62א(א)(16)(א)(2).
- הגדלת תכסית לפי סעיף 62 א (א) (9).
- שינוי בינוי סטנדרטי לפי סעיף 62א(א)(5).
- קביעת קווי בניין לפי סעיף 62 א(א) (4).
- הוספת שימוש משני עבור משרד לפי סעיף 62א(א)(11).
- קביעת הריסות לפי סעיף 62א(א)(19).



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד		תאי שטח
מגורים א'		140B
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	140B
מבנה להריסה 2	מגורים א'	140B

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	232	100
סה"כ	232	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	232.28	100
סה"כ	232.28	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים א', קליניקה
4.1.2	הוראות
א	הוראות בניוי בבית קיים חד משפחתי עם קיר משותף בתא שטח 140B תותר : 1. בקומת קרקע יותר שימוש משני עבור משרד שימש כקליניקה רפואית לרופא. 2. תותר תוספת בנייה בקומת הקרקע ובקומה א'. 3. התוספת בחזית הקדמית היא תוספת למבנה המקורי שהוא מבנה עץ המאושר בהיתר, תותר מבנייה קלה-ע"פ הבניה הקיימת. - אם בעתיד המבנה המקורי יהיה להריסה, הבנייה החדשה במקומו תהיה מחומרים קשיחים בלבד. 4. תותר דלת שירות מקומה א' לחלל הגג כגישה לתפעול המערכות הביתיות הטכניות בלבד. לא יתאפשר בחלל הגג שימוש אחר, למעט השימוש התפעולי או/ו צורכי אחסון. גובה פנים השימושי של חלל הגג 2.20 מ'. 5. יותרו שינויים בחזיתות ע"י שינוי מיקום פתחים, הוספות חלונות ודלת כניסה חיצונית לקליניקה בחזית הצדדית. אם הקליניקה תחדל להיות בשימוש וזכויות הבנייה יומרו למגורים, לא תותר כניסה נוספת זו, אלא תותר הכניסה הראשית לבית בלבד. 6. תותר הוספת גגון מעל דלת היציאה בחזית הצדדית. 7. תותר בניית מחסן בשטח של עד 6 מ"ר, בקו בניין אחורי וצדי 0.00 מ'. גובהו של המחסן לא יעלה על 2.20 מ' גובה פנימי ו 2.5 מ' גובה חיצוני. - לא יותרו פתחים לכיוון השכן ושיפוע הגג וניקוזו יהיה לכיוון המגרש. כניסה למחסן תותר מהחצר. - תותר בניית מחסן בנוי בגימור של חומר הבית או מחסן מבנייה קלה. לא יותר מחסן מאיסכורית. 8. תותר סככת רכב בשטח של 15 מ"ר, מיקום הסככה יהיה בקו בניין 0.00 צדי וקדמי, הסככה תיבנה ללא קירות ודלתות, שיפוע הקירוי וניקוזו יהיה לכיוון המגרש, תותר הקמת שער כניסה לחניה, השער לא יפתח לכיוון המדרכה. 9. הגובה המקסימלי של המבנה ימדד ממפלס 0.00 של הבית. הגובה המקסימלי לשתי קומות יהיה עד 8.5 מ' לגג רעפים ועד 7.5 מ' לגג שטוח עד פני הבטון של הגג. 10. תותר הגבהה גובה התקרה בקומת הקרקע בפנים הבית. 11. יותר שינוי בצורת הגג לשם התאמת שיפועים בהתאם לתקן הישראלי לאחר הגבהת תקרת קומת הקרקע. 12. פתרונות אור ואוורור יינתנו לפי התקן התקף בעת הוצאת היתר הבנייה. 13. מיקומן של התוספות בנספח הבינוי.
ב	עיצוב אדריכלי גימור התוספות יהיה בהתאם לבית הקיים, יותר שלכט, חיפוי טיח, קרמיקה או כל חומר אחר עמיד או שילוב ביניהם. חומרי הגמר של התוספת בחזית הקדמית יהיו מותאמים לחומרי הגמר במבנה הקיים ליצירת חזית אחידה.

מגורים א'	4.1
הרעפים יהיו מאותו צבע וחומר.	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (% 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	סה"כ שטחי בניה					מעל הכניסה הקובעת	ציד-י ימני	ציד-י שמאלי	אחורי
מגורים א'	מגורים א'	140B	232	135	57 (1)	192	9	60 (2)	1	8.5 (3)		2	0	1.7	3
מגורים א'	משרדים	140B	232	9											

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

הוראות טבלה 5:

תותר המרת זכויות בנייה משימוש משני קליניקה לשימוש מגורים ולא תהווה סטייה ניכרת.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) בשטחי שירות יכללו: ממד 12.95 כפי שאושר בהיתר קיים לבית זה, מחסן 6 מ"ר, חניה מקורה 15 מ"ר, גגון 2.8 מ"ר, 20 מ"ר חלל גג.

(2) התכסית כוללת חניה מקורה ומחסן.

(3) גובה מירבי לגג רעפים בשתי קומות. הגובה יימדד ממפלס ה- 0.00 של המבנה..

6. הוראות נוספות**6.1****חניה**

החניה תהיה בתחום המגרש על פי התקן התקף בעת מתן היתר הבנייה.

6.2**שמירה על עצים בוגרים**

לפני תחילת העבודות בפועל יועבר לידי פקיד היערות מפרט טכני לשימור העצים, מפרט טכני לשימור העצים המסומנים בתשריט, לאישורו. אין להתחיל עבודות ללא אישור זה.

6.3**סטיה ניכרת**

תותר המרת זכויות הבנייה משימוש משנה קליניקה לשימוש מגורים מבלי שהדבר יהווה סטייה ניכרת מהתכנית.

6.4**תנאים בהליך הרישוי**

בקליניקה, תנאי להגשת בקשה להיתר יהיה הצגת אישור יועץ נגישות.

6.5**תשתיות**

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

7.**ביצוע התכנית****7.1****שלבי ביצוע****7.2****מימוש התכנית**

מיידי

