

הוראות התכנית

תכנית מס' 605-1018621

מגורים ברחוב שירמן חיים 11, שכונת רמות באר שבע

דרום

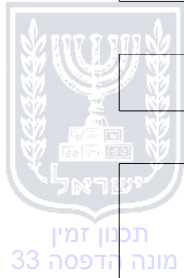
מחוז

מרחב תכנון מקומי באר שבע

תכנית מתאר מקומית

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 חלה במגרש 182B הנמצא ברחוב שירמן חיים 11, שכונת רמות, באר שבע.

במגרש קיים בית מגורים חד-משפחתי עם קיר משותף.

התכנית המוצעת באה לאפשר הגדלת שטחי בנייה בקומת קרקע ובקומה א' ע"י שינויים בזכויות בנייה ובהנחיות והגבלות בנייה ושינוי בינוי סטנדרטי. התכנית גם מסדירה את המצב הקיים מבחינת הגדלת תכנית מירבית והריסת האלמנטים המסומנים להריסה בתשריט (ראה סעיף 2.2). כמו כן גובה המבנה גג רעפים (טבלה 5).



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מגורים ברחוב שירמן חיים 11, שכונת רמות באר שבע

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

1.1

605-1018621

מספר התכנית

0.237 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

62 א (א) (16) (א) (2), 62 א (א) (19), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5),
62 א (א) (9)

לפי סעיף בחוק

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

203289

קואורדינאטה Y

555035

1.5.2 תיאור מקום

בית מגורים ברחוב שירמן חיים 11, שכונת רמות

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	11	

שכונה

רמות

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38158	מוסדר	חלק	15	

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 33תכנון זמין
מונה הדפסה 33תכנון זמין
מונה הדפסה 33

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 רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5/במ'6/1 ממשיכות לחול.	3958	1325		31/12/1991
5 / במ' / 6 / 7	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5/במ'6/7 ממשיכות לחול.	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				ריקדו קטן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		ריקדו קטן		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	27/06/2022	ריקדו קטן	00: 25 25/08/2022	תשריט מצב מאושר	לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 200	1	15/09/2022	ריקדו קטן	00: 44 18/09/2022	מחייב לעניין מיקום תוספות הבניה	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 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

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	סילביה עדנה קלמנטיין קמר			באר שבע	שירמן חיים	11	050-2962266		Sylviak2@walla.com
	פרטי	אברהם קמר			באר שבע	שירמן חיים	11	050-2962266		Sylviak2@walla.com

1.8.2 יזם**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	ריקרדו קטן	39130		באר שבע	גרוסמן מאיר	7	052-4670579	077-5251083	ricardok.arc@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	ז'אנה בובליק	1110	נגב מדידות	באר שבע	עגנון	6	054-5237655	08-6441170	negev_medidot@walla.co.il

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

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

שינוי תכנוני בתא שטח 182B להסדרת מצב קיים, הגדלת שטחי בניה ושינויים בהוראות בינוי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- * תוספת שטחים לשטח עיקרי ולשטח שרות, עפ"י סעיף בחוק 62א(א)(16)(א)(2).
- * הגדלת תכסית, עפ"י סעיף בחוק 62א(א)(9).
- * הגדרת קווי בניין למחסן וחניה, עפ"י סעיף בחוק 62א(א)(4).
- * קביעת הוראות עיצוב אדריכלי, עפ"י סעיף בחוק 62א(א)(5).
- * הריסת מבנים, עפ"י סעיף בחוק 62א(א)(19).



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח		יעוד
182B		מגורים א'
תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
182B	מגורים א'	מבנה להריסה 2

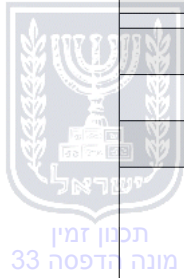
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'	237	100
סה"כ	237	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	237.33	100
סה"כ	237.33	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי 1. תותר הקמת יחידת דיור אחת צמודת קרקע עם קיר משותף בקומה אחת או שתי קומות. 2. חומר גמר- טיח או כל חומר עמיד (חיפוי אבן וכדומה...) או שילוב ביניהם. 3. גג המבנה- יהיה גג רעפים או משולב עם גג שטוח בהתאם לאופי השכונה. הרעפים יהיו מאותו צבע שקיים בבניין המקורי או להחליף בכל הבניין לרעפים מאותו צבע. 4. הגובה יימדד ממפלס 0.0 הקובע של הבית. 5. מתקנים טכניים- יהיו מוסתרים ושולבו כחלק מעיצוב המבנה בהתאם להנחיות בעת מתן היתר הבניה. בגג משופע דוד השמש יותקן בפנים הגג העליון. 6. מחסן- תותר הקמת מחסן בתחומי המגרש בקווי בנין צידי ואחורי 0.0 מ'. המחסן ייבנה כחלק בלתי נפרד מהבית. * חומרי הגמר של המחסן יהיו מחומרי הגמר של הבית, וצבעו מותאם לבית. * ניקוז הגג לא יותר לכיוון המגרשים השכנים. * למחסן תהיה דלת יציאה הפונה לחצר. 7. חניה מקורה- תותר הקמת סככת חנייה מקונסטרוקציה וקירוי קל ללא קירות, במידות 3.0/5.0 מ' ותמוקם בקו בנין קדמי וצידי אפס. 8. גובה הסככה לא יעלה על 2.20 מ' נטו, שיפוע הקירוי וניקוזו יהיה לכיוון המגרש. 9. תותר בניית שער כניסה לחנייה שלא יפתח לכיוון הרחוב. 10. גדר- תותר גדר בנויה או גדר משולבת בגובה עד 1.80 מ' מהחצר הפנימית, ועד 2.10 מ' ממפלס המדרכה הגובלת במגרש. 11. חומרי הגמר של הגדר יהיו בהתאם להנחיות התקפות בעת מתן היתר הבניה. 12. ממ"ד יותר בתוך קווי הבנין של המבנה העיקרי וכחלק בלתי נפרד מהבית. 13. חומרי הגמר של הממ"ד יהיו בהתאם לחומרי הגמר של הבית.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	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)			
			גודל מגרש מוחלט	מעל הכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה			
		עיקרי		שרות								
מגורים א'	182B	237	160	33 (1)	60	1	9 (2)	2	צידי- ימני (3)	צידי- שמאלי (3)	אחורי (3)	קדמי (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 15 מ"ר לחנייה, 6 מ"ר למחסן, ממ"ד 12 מ"ר.
- (2) גובה מרבי- 9.00 מ' לגג רעפים 7.50 מ' לגג שטוח עד פני הבטון של הגג העליון.
- (3) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

1. היתרי בנייה יינתנו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.
2. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הריסת כל האלמנטים המסומנים להריסה בתשריט.
3. היתר לתוספות הבנייה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים, לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.

6.2

פיקוד העורף

המרחב המוגן יבנה בהתאם להנחיות התקפות של פיקוד העורף.

6.3

חניה

עפ"י תקן חניה ארצי התקף בעת מתן היתרי בנייה.

6.4

חשמל

לא ינתן היתר בנייה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בנייה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים להלן, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:

קו חשמל מתח נמוך- מרחק מתיל חיצוני: 3.0 מ', מרחק מציר הקו: 3.5 מ'.

קו חשמל מתח גבוהה 22 ק"ו- מרחק מתיל חיצוני: 5.0 מ', מרחק מציר הקו: 6.0 מ'.

קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו- מרחק מציר הקו: 20 מ'.

קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו- מרחק מציר הקו: 35 מ'.

אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ובמרחק הקטן מ- 2 מ' מכבלים אלה.

אין לחפור מעל כבלים תת קרקעיים ובקרבתם אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל- מחוז דרום.

6.5

תשתיות

ביוב, ניקוז ואספקת מים יתוכננו ויבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס העיר. יחול איסור בנייה מעל לקווי תשתיות וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י הבונה ועל חשבונו, בתאום עם הרשויות המוסמכות.

7. ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

5 שנים מיום אישורה של תכנית זו.