

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 605-0650085

מגורים ברח' פרנק ג'ימס 12, שכונת רמות, באר שבע

מחוז

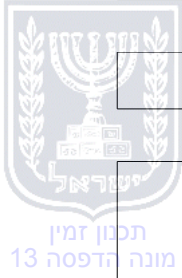
דרום

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

תכנית זו כוללת מגרש מסי' 502B המיועד למגורים א' ונמצא ברח' פרנק ג'ימס 12, שכ' רמות, באר שבע. במגרש קיים בית מגורים חד - משפחתי עם קיר משותף לפי תוכנית מסי' 5/במ/6/6. התוכנית המוצעת באה לאפשר קביעת קווי בניין לשטחים עיקרים ולשטחי שרות עבור: מחסן, ממ"ד וגגון, שינוי תכנית מרבית, הגדלת שטחי בנייה בקומת קרקע ובקומה א' ע"י שינויים בזכויות בנייה ובהנחיות והגבלות בנייה ושינוי בינוי סטנדרטי.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

מגורים ברח' פרנק גיימס 12, שכונת רמות, באר שבע

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

מספר התכנית 605-0650085

1.2 שטח התכנית 0.249 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) (4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (9), 62 א (א) (1) (א) (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

180986 קואורדינאטה X

575898 קואורדינאטה Y

### 1.5.2 תיאור מקום

ברח' פרנק ג'יימס 12, 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	פרנק ג'יימס	12	

שכונה רמות

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38157	מוסדר	חלק	14	

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 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	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/ 6/ 1 ממשיכות לחול.	שינוי	1 / 6 / 5
04/08/1994		4589	4237	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5/ במ/ 6/ 6 ממשיכות לחול.	שינוי	6 / 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			סבטלנה כזנלסון				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		סבטלנה כזנלסון		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		17: 48 01/01/2023	סבטלנה כזנלסון	31/08/2022		1: 250	מחייב חלקית	בינוי
לא		17: 08 01/01/2023	סבטלנה כזנלסון	31/08/2022		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	ליבנת קריף			באר שבע	פרנק גיימס	12	050-7845842		livnat654@gmail.com
	פרטי	שחר קריף			באר שבע	פרנק גיימס	12	050-7845842		livnat654@gmail.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
אדריכלית	עורך ראשי	סבטלנה כצנלסון	7635024		באר שבע	גרינפלד	19	054-4530016		katsenelson.arch@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	לאה(זינה) בובליק	1110	נגב מדידות	באר שבע	עגנון	6	054-5237655		negev-medidot@walla.co.il

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

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 שטחי בנייה ושינויים בהוראות בינוי במגרש 502B

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת זכויות בנייה לפי סעיף 62א (א) (1) (א) (1)
2. קביעת קווי בניין לפי סעיף 62א(א)(4).
3. שינוי תכנית מרבית לפי סעיף 62א (א) (9).
4. שינוי בינוי סטנדרטי לפי סעיף 62א(א)(5)



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	502B



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	249	100
סה"כ	249	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	248.39	100
סה"כ	248.39	100



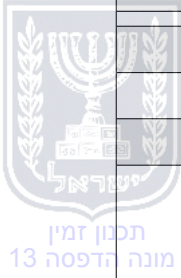
תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>לבית קיים חד-משפחתי עם קיר משותף תותר:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>הגדלת שטחי בניה בקומת קרקע ובקומה א'.</li> <li>תותר הקמת מרפסת שמש בקומה א. עם פרגולה ששטחה יותר עד 100% משטח המרפסת. ניקוז המרפסת יהיה לכיוון המגרש.</li> <li>גובה הבניה לא יעלה על 2 קומות.</li> <li>תותר פתיחת פתחים לחזית צד, חזית אחורית וחזית קדמית בקומת קרקע ובקומה א'.</li> <li>בריכות שחיה: תותר הקמת בריכה מחוץ לקווי בנין של המבנה העיקרי בהתאם להנחיות רשות הרישוי התקפות בעת הוצאת היתר הבניה. חדר למכונות/ למשאבות יהיה תת-קרקעי ולא יחשב במכלול שטחים.</li> <li>תותר הקמה סככת חניה בגודל עד 21 מ"ר. סככה תמוקם בקו בניין קדמי וצידי 0.0 מ' ותיבנה מקונסטרוקציה וקירוי קל ללא קירות, גובה פנימי לא יעלה מעל 2.4 מ'. תותר הקמת שער כניסה לחנייה שלא יפתח לכיוון הרחוב. שיפוע הקירוי וניקוזו יהיו לכיוון המגרש.</li> <li>תותר בניית מחסן נפרד מהבית בגודל עד 8.0 מ"ר בקווי הבניין צדדי ואחורי 0.0 מ'. המחסן יהיה עשוי מחומרים קלים או מחסן בנוי מחומר הגמר של המבנה העיקרי. גובה המחסן לא יעלה על 2.20 מ' פנימי ו 2.50 מ' חיצוני. ניקוז הגג יהיה לכיוון המגרש.</li> <li>מיקומן של כל התוספת ראה נספח בינוי.</li> <li>יותר גגון בכניסה לבית ללא עמודים וקירות.</li> </ol>
ב	<p><b>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</b></p> <p>תותר גדר בנויה עד 2.10 מ' ממפלס המדרכה הגובלת לפי פרט אחיד או גדר משולבת עד גובה 2.50 מ' (מסד בנוי וסבכה), היחס בין המסד לסבכה יקבע על ידי הועדה. הסבכה תעוצב בפרט אחיד לשביעות רצון של מהנדס הועדה, פרט הסבכה, שער הכניסה ושער הכניסה לחניה יהיה פרט אחיד, לא יותר שימוש בחומרים קלים, כגון: במבוק, יוטה, ברזנט, פלסטיק איסכורית וכד'. גובה הגדר הצדית או האחורית בין המגרשים לא תעלה מעל גובה הגדר בחזית המגרש.</p>
ג	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>גימור המבנה יהיה טיח או כל חומר עמיד(חיפוי אבן, וכו'..) או שילוב ביניהם על פי אישור הועדה המקומית</p>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
					סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת						
						שרות						עיקרי
קדמי	אחורי	צידית-שמאלי	צידית-ימני	מעל הכניסה הקובעת	211.16	46.16 (1)	165	249	1	502B	מגורים א'	
(2)	(2)	(2)	(2)	2	8.5	1	60	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) שטחי שרות מעל הקרקע יכללו: ממ"ד עד 13 מ"ר, מחסן עד 8 מ"ר, סככת רכב עד 21 מ"ר, גגון במידות עד 2.60 מ' \* 1,60 מ', בשטח עד 4.16 מ"ר.
- (2) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 תנאים בהליך הרישוי

1. חשמל- לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. אין לחפור מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת חשמל.
2. תשתיות- יחול איסור בניה מעל לקווי תשתית וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י הבונה ועל חשבונו, בתיאום עם הרשויות המוסמכות.

### 6.2 חניה

החניה תהיה בתחום המגרש על פי התקן בעת מתן היתר הבניה.

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

### 7.2 מימוש התכנית

תכנית זו תבוצע תוך 5 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13