

הוראות התכנית

תכנית מס' 605-1142827

שינויים במגרש למגורים מס' 320, שכונת רמות, באר שבע

מחוז

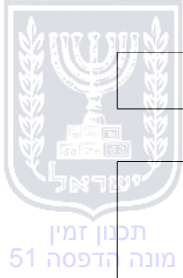
דרום

מרחב תכנון מקומי באר שבע

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/6005258722/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית עוסקת במגרש מס' 320 ברחוב זבולון המר פינת צבי לוריא, בשכונת רמות באר שבע. המגרש מיועד למגורים א' ומותר לבנות בו לפי תוכנית מאושרת מס' 5/5 במ/185 5 בתים חד משפחתיים ו/או חד משפחתיים בקיר משותף ו/או טוריים. 2 בתים חד משפחתיים כבר נבנו על מגרש זה אך ללא היתר. מגישי התוכנית מבקשים לחלק את המגרש ל-4 תאי שטח שבכל אחד מהם תותר יחידת דיור צמודת קרקע חד משפחתית, וכן להסדיר את המבנים הקיימים. בנוסף התוכנית קובעת מתן זיקת הנאה למעבר ברכב והולכי רגל לכל יח"ד, הגדלת זכויות הבנייה, קביעת מגבלות בנייה ושינוי בינוי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 51



תכנון זמין
מונה הדפסה 51



תכנון זמין
מונה הדפסה 51

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינויים במגרש למגורים מס' 320, שכונת רמות, באר שבע

שם התכנית 1.1
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 605-1142827

שטח התכנית 1.2
1.641 דונם

סוג התכנית 1.4
תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

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

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	181982
קואורדינאטה Y	575101

1.5.2 תיאור מקום

המגרש נמצא ממזרח לכביש הכניסה לרמות כחלק ממקבץ של בניה טורית.

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	המר זבולון	9	1
באר שבע	המר זבולון	9	2

שכונה רמות

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38347	לא מוסדר	חלק		1

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 51



תכנון זמין
מונה הדפסה 51



תכנון זמין
מונה הדפסה 51

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
26/01/2011		2244	6193	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5/02/102/ 155. הוראות תכנית 5/02/ 102/155 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>155 /102 /02 /5</u>
19/12/2007		967	5750	תוכנית זו מחליפה את הוראות תוכנית 5/מק/2430 ובאה במקומה בתחום הקו הכחול.	החלפה	<u>2430 /מק/ 5</u>
20/03/1997		2759	4505	תוכנית זו מחליפה את הוראות תוכנית 5/במ/185 ובאה במקומה בתחום הקו הכחול.	החלפה	<u>185 /במ/ 5</u>



1.7 מסמכי התכנית

1.7.1 רשימת מסמכים בתכנית

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב					אריקה לאוב		כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	תשריט מצב מוצע	1: 250	1		אריקה לאוב		לא

כל מסמכי התכנית שהם מסמכים מחייבים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים. מסמך שהוא מסמך מחייב לעניין מסוים, יראו בו כמסמך רקע לגבי יתר העניינים המפורטים בו.

1.7.2 רשימת מסמכי רקע לתכנית

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
בינוי	רקע		1: 250	1	13/03/2024	אריקה לאוב	09: 25 13/03/2024	לא
מצב מאושר	רקע		1: 500		24/01/2023	אריקה לאוב	14: 01 24/01/2023	לא

מסמכי התכנית שהם מסמכי רקע אינם מחייבים או מנחים והם נועדו לצורך מתן מידע והצגת הרקע לתכנית.

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	אלי אמר			באר שבע	ארגוב אלכסנדר	22	053-5522311		ea1966@walla.co.il
	פרטי	אביבה דניאל (1)			באר שבע	המר זבולון	9	052-5602423		avivada2@calit.org.il
	פרטי	אליהו דניאל (1)			באר שבע	המר זבולון	9	052-5602423		avivada2@calit.org.il
	פרטי	יהודה כהן (2)			באר שבע	פיארברג	25	050-5387444		yc7555@gmail.com
	פרטי	פלג כהן (2)			באר שבע	פיארברג	25	050-6883742		pelegco1@gmail.com
	פרטי	אביבה רצון (3)			באר שבע	המר זבולון	9	050-6204828		avi_ra51@walla.com
	פרטי	אברהם רצון (3)			באר שבע	המר זבולון	9	050-6204828		avi_ra51@walla.com

הערה למגיש התכנית:

- (1) כתובת: זבולון המר 9/2 באר שבע.
- (2) כתובת: פיארברג 25/7 נווה זאב באר שבע.
- (3) כתובת: זבולון המר 9/1 באר שבע.

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	אריקה לאוב	25275	אריקה לאוב אדריכלים בע"מ	באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-6209393	08-6209397	office@erical oeub.co.il
מודד	מודד	אילן אזוט	1309	א.א.ג. אזוט	באר שבע	יהודה הנחתום	10	08-6499959	08-6497574	azutar@netvi sion.net.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 51



תכנון זמין
מונה הדפסה 51

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 51

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

חלוקת מגרש מגורים ל-4 יח"ד צמודות קרקע והסדרת המצב הקיים במבנים הקיימים במגרשים 320A ו-320 B.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. חלוקת מגרשים בהסכמה לפי סעיף 62 א (א) 1.
- ב. הגדלת זכויות בנייה לפי סעיף 62 א (ג) 2. 2.1. 2. 4.
- ג. הגדלת תכסית לפי סעיף 62 א (א) 9.
- ד. שינוי בהוראות בינוי או עיצוב ארכיטקטוני לפי סעיף 62 א (א) 5.
- ה. קביעת ושינוי קווי בניין לפי סעיף 62 א (א) 4.
- ו. קביעת זיקת הנאה לעניין זכות מעב לפי סעיף 62 א (א) 19.



תכנון זמין
מונה הדפסה 51



תכנון זמין
מונה הדפסה 51

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים א'	320A, 320B, 320C, 320D	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זכות מעבר למעבר ברכב	מגורים א'	320A, 320B, 320C, 320D
להריסה	מגורים א'	320B, 320C, 320D

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	1,641	100
סה"כ	1,641	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	1,641.31	100
סה"כ	1,641.31	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 51



תכנון זמין
מונה הדפסה 51



תכנון זמין
מונה הדפסה 51

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים.
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי</p> <p>בתחום התוכנית תותר:</p> <p>א. הבינוי יהיה ב- 2 קומות עיליות וקומת מרתף.</p> <p>ב. הכניסה לחניות תהייה דרך זיקת הנאה כמסומן בתשריט.</p> <p>ג. 2 חניות בתחום המגרש של כל יח"ד, תותר חנייה בקו בנין 0..</p> <p>ד. גובה המבנים יימדד ממפלס 0.0 של הבית.</p> <p>ה. תותר כניסה נוספת למרתף מתוך החצר בנוסף לכניסה מתוך הבית. גובה המרתף לא יעלה על 2.20 מ נטוי, מדוד מהרצפה עד לתחתית תקרת הבטון, ולא יבלוט מעל 1.00 מ' מפני הקרקע הסמוכים. המרתף יהיה בגבולות קווי הבינוי המותרים. לא תותר התקנת מטבחונים ומקלחונים במרתף. המרתף לא יחרוג מקונטור קומת הקרקע.</p> <p>ו. יותר שימוש למגורים בחלל הרעפים. שטח זה ייכלל במניין שטחי הבינוי העיקריים בהתאם לתקנות התכנון והבינוי.</p> <p>ז. לא יותרו פתחים בקו בנין 0.</p> <p>ח. המחסן יבנה כחלק מהבית ומחומרי הגמר שלו בתוך קווי הבינוי. הכניסה למחסן תהייה מהחצר. ניקוז גג המחסן יהיה לכיוון המגרש.</p> <p>ט. גדרות - גובה הגדר בין המגרשים לא יעלה מעל גובה הגדר הפונה למרחבים הציבוריים. במגרשים 320C ו- 320D הגדר לשטח הציבורי תותר כמשולבת בגובה עד 1.80 מ' מדוד ממפלס החצר, קיר בנוי בגובה עד 0.60 מ' ומעליו מעקה בטיחות מחומר קל בגובה 1.20 מ', או תותר בקיר בנוי מדוד ממפלס השטח הציבורי בגובה שלא יעלה על 2.10 מ'.</p> <p>במגרשים 320A ו- 320B גובה קיר בנוי לא יעלה על 1.00 מ' ומעליו סבכה עד 1.00 מ'.</p> <p>י. סככת חנייה תיבנה מקונסטרוקציה וקירוי קל ללא קירות, גובה פנימי לא יעלה מעל 2.20 מ'. תותר הקמת שער כניסה לחנייה שלא יפתח לכיוון הרחוב, שיפוע הקירוי וניקוזו יהיו לכיוון המגרש.</p> <p>יא. לא תותר בניית מרזבים גלויים.</p> <p>יב. מערכות ומתקנים טכניים - קולטי השמש ודוד המים יהיו מוסתרים וישולבו כחלק מעיצוב המבנה. יחידות מיזוג האויר שיותקנו על גבי קירות המבנה יוסתרו על ידי מסתורים בהתאם לעצוב המבנה.</p> <p>יג. יותר גג שטוח, גג רעפים או שילוב בין גג שטוח לגג רעפים. הרעפים יהיו אדומים.</p> <p>יד. תותר בריכת שחייה בחצר או על גג הבנין.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 51



תכנון זמין
מונה הדפסה 51



תכנון זמין
מונה הדפסה 51

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
							מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מוחלט						
							מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי שרות							
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	(2) 11	1	(1) 50	80	33	165	422	320A	מגורים א'	מגורים א'
(3)	(3)	(3)	(3)	1	2	(2) 11	1	(1) 50	80	33	165	428	320B	מגורים א'	מגורים א'
(3)	(3)	(3)	(3)	1	2	(2) 11	1	(1) 50	80	34	173.5	267	320C	מגורים א'	מגורים א'
(3)	(3)	(3)	(3)	1	2	(2) 11	1	(1) 50	95	50	263	525	320D	מגורים א'	מגורים א'
									335	150	758	1641		<סך הכל>	מגורים א'

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:

- א. שטחי שרות מעל לקרקע כוללים: 12 מ"ר ממ"ד ' 8 מ"ר מחסן והשאר חניה מקורה.
- ב. המרתף לא יחרוג מקו קומת הקרקע.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) לא כולל שטחי שרות.
- (2) 11 מ' הוא גובה מירבי לגג רעפים או לגג שטוח עם בריכת שחייה כולל מבואת מדרגות לגג. 8 מ' הוא הגובה המירבי לגג שטוח עד פני הבטון העליון של הגג השטוח.
- (3) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 51



תכנון זמין
מונה הדפסה 51

6. הוראות נוספות**6.1 הוראות תכנוניות****6.1.1 חניה**

החנייה תהייה בתחום המגרשים עפ"י תקן חנייה בתוקף.

6.2 מקרקעין**6.2.1 זכות מעבר**

תובטח זכות מעבר לציבור הולכי הרגל ו/או כלי רכב כמסומן בתשריט. זכות המעבר כאמור תעוגן ע"י רישום זיקת הנאה בלשכת רישום המקרקעין על שם כל ארבעת המגרשים, 320A, 320B, 320C, 320D בעלי יחידות הדיור במגרש.

6.3**6.3.1 סטיה ניכרת**

א. סטיה מקו בנין 2.70 מ' תחשב כסטיה ניכרת.
 ב. סטיה מקו בנין למרפסת תחשב סטייה ניכרת.
 ג. כדי לאפשר תמרון תקני לחנייה. סטיית מקו בנין צידי ימני 3.0 מ' בגרש 320D תחשב סטייה ניכרת.

6.3.2 תנאים למתן היתרי בניה

היתרי בנייה יינתנו ע"י הועדה המקומית, עפ"י תוכנית זו.

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

מימוש התוכנית תוך 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 51



תכנון זמין
מונה הדפסה 51



תכנון זמין
מונה הדפסה 51