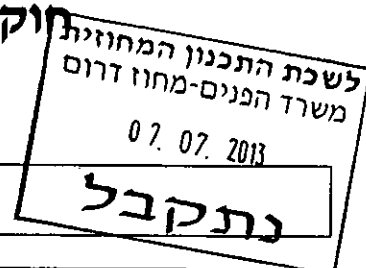


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965



הוראות התוכנית

תוכנית מס' 11/202/03/5

שם תוכנית: בית מגורים ברח' אלדד שייב 6 בשכונה רמות - באר שבע

מחוז: דרום

מרחב תכנון מקומי: באר-שבע

סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה

	חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז הדרום הוועדה המחוזית תחליטה ביום: <u>17/6/13</u> לאשר את התכנית ☒ התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר ☐ התכנית נקבעה טעונה אישור השר <u>26/8/13</u> חאריק יו"ר הוועדה המחוזית י.פ. - 6640 א' 7296 א' 6/8/13
--	---

--	--

דברי הסבר לתוכנית

שינויים במגרש 5085 ברח' אלדד שייב 6, שכ' רמות
א. שינוי נקודתי בקווי בניה צדדיים
ב. תוספת שטח עיקרי, כ- 100 מ"ר בקומה א'

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שם התוכנית
שם המספר התוכנית

בית מגורים ברח' אלדד שייב 6 בשכונה רמות –
באר שבע

שם התוכנית

שם המספר התוכנית

11/202/03/5

מספר התוכנית

478 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

מספר מהדורה בשלב 1

תאריך עדכון המהדורה 27/06/2013

• תוכנית מפורט

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

• כן

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת
מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התוכנית

• ועדה מחוזית

ל"ר

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות
תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או
הרשאות.

• ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד
וחלוקה

• לא

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית

באר שבע

מרחב תכנון מקומי

1.5.1 נתונים כלליים

183062

קואורדינטה X

575887

קואורדינטה Y

מגורים צמודי קרקע בשכ' רמות

באר שבע

רשות מקומית

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית

חלק מתחום הרשות

התייחסות לתחום

הרשות

באר שבע

נפה

באר שבע

יישוב

1.5.4 כתובות שבהן חלה

התוכנית

רמות

שכונה

אלדד שייב

רחוב

6

מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית				
מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
48247	לא מוסדר	חלק מהגוש	32	141

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים	
מספר גוש	מספר גוש ישן

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות	
מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
202/03/5	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית	

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
202/03/5	שינוי וכפיפות	התכנית משנה רק מה שמפורט במטרת התכנית. כל יתר הוראות התכנית מאושרת ממשיכות לחול	4668	04/08/1998

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קנ"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התוכנית	מחייב	לי"ר	11	לי"ר	27/06/2013	יהודה ליכט	ועדה מחוזית	
תשריט התוכנית	מחייב	1: 250	לי"ר	1	27/06/2013	יהודה ליכט	ועדה מחוזית	

כל מסמכי התוכנית 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית										
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	צבי עטון	022058051				אלדד שייב 6 רמות ב"ש		050-3234657		

1.8.2 בעלי עניין בקרקע										
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלים	לי"ר	לי"ר	לי"ר	מינהל מקרקעי ישראל	לי"ר	התקווה 4 ב"ש	08-6264333		08-6264250	לי"ר
חוכר	צבי עטון	022058051				אלדד שייב 6 רמות ב"ש		050-3234657		

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו										
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	אדריכל	יהודה ליכט	64404775	38691	לי"ר	צפת 2/24 ב"ש	08-6434288	0544-563900	08-6103614	lichtarc@013net.net
מודד	מודד	יבגני ברודסקי	309557148	1230		אהרון מסקין 78 ב"ש	077-3010523	052-3261519	077-3202586	B_evgeni2009@012.net.il

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
ל"ר	

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

תוספת זכויות בניה ושינוי קווי בניה

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. תוספת בניה של כ- 100 מ"ר בקומה א'
2. שינוי קווי בניין צדדיים למצב הקיים בשטח
3. קביעת הנחיות בניה ועיצוב אדריכלי.
4. קביעת תנאים להוצעת היתר בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.478 דונם
-------------------------	------------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים	מ"ר	164	+ 100	264		
	מס' יחיד	1	0	1		

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים			
מגורים א'	5085	ל"ר			
דרך משולבת	1				

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר			←	מצב מתצע		
יעוד	מ"ר	אחוזים		יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	411	85.98				
דרך משולבת	67	14.02				
סה"כ	478	100				

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים א'
4.1.1	שימושים
	בתים צמודי קרקע בני קומה אחת או שניים ויחידת דיור אחת לכל מגרש עפ"י הוראות תכנית מס' 202/03/5
4.1.2	הוראות
א	תותר: תוספת בנייה של כ- 100 מ"ר למטרה עיקרית בקומה א'
ב	קווי בניין כמצוין בתשריט
ג	הוראות עיצוב אדריכלי: עפ"י הוראות תכנית מס' 202/03/5 בסעיף 12 גימור התוספות יהיה מתואם לבית הקיים ובמידה ויהיה חיפוי, יחופה הבית כולו. התכנית מאפשרת גמישות במיקום וגודל הפתחים.

4.2	יעוד: דרך משולבת
4.2.1	שימושים
	תכליות ושימושים לפי תכנית מס' 202/03/5
4.2.2	הוראות
	תוואי ורוחב הדרך לפי מסומן בתשריט

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה במ"ר				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכסית (%) משטח תא השטח	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			
			מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת							מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות											
מגורים א'	5085	411	264	61 (4)		62	387	94.4	1	2.43	45	2 + ע.ג. עד 25 מ"ר	1			כמסומן בתשריט	

1. גג שטוח, 2. גג רעפים, 3. גג רעפים עם עליית גג עד 25 מ"ר (נכלל במניין השטחים העיקריים)
 4. כולל 2 מקומות חניה מקורה, עד 20 מ"ר כל אחת.

6. הוראות נוספות**6.1 תנאים למתן היתר בניה**

1. היתר הבניה תינתן ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.
2. א. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:
 - (1) הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראל ת"י 2413 הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה (ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
 - (2) על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).
 - (3) חיזוק מבנים המיועדים לשימור:
- במבנים קיימים המיועדים לשימור יחולו ההוראות לעיל, אך זאת בהתאם ובכפוף להנחיות ספציפיות של יועץ שימור, הן בהיבט ההנדסי והן בהיבט האדריכלי, באופן שיובטח כי לא יפגעו ערכי השימור של המבנים.
2. ב. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראל ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה.

6.2 היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.3 חניה

החניה תתוכנן בתחום המגרש ועפ"י תקן חניה בתכנית מתאר באר שבע

6.4 חלוקה ורישום

חלוקה ורישום יבוצעו לפי סימן ז' לפרק ג' לחוק תכנון ובניה, התשכ"ה 1965.

6.5 הפקעות לצורכי ציבור

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965, יופקעו על ידי הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור – יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

6.6 הנחיות כלליות לתשתית

כל מערכת התשתית תתואם עם הרשויות המוסמכות.
חשמל:

הוראות בינוי ופיתוח
רשת הספקת החשמל תהיה עפ"י דרישות חברת החשמל. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מותחת לקווי החשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.

סוג קו החשמל

מרחק מחיל חיצוני	מרחק מציר הקו	
קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.50 מ'
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6.00 מ'
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)		20.00 מ'
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)		35.00 מ'

אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל, מחוז הדרום. אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלא לאחר קבלת אישור מהגורמים המוסמכים בחברת החשמל וברשויות המוסמכות על פי כל דין.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התניה
ל"ר	ל"ר	ל"ר

7.2 מימוש התוכנית

תוך 5 שנים מיום אישורה

8. חתימות

מגיש התכנית וחוכר	שם: צבי עטון	חתימה:	תאריך:
תאגיד/שם רשות מקומית:			מספר תאגיד:

עורך התוכנית	שם: יהודה ליכט	חתימה:	תאריך:
תאגיד:	יהודה ליכט, עורך רשיון מסי 38691		מספר תאגיד:

בעל עניין בקרקע	שם: מינהל מקרקעי ישראל	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:		מספר תאגיד:
	חוכר: צבי עטון		חתימה: