

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 56/203/03/5

שם תוכנית: מגורים ברח' אביגד 30 - רמות בבאר שבע

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים-מחוז דרום
20.10.2013
נתקבל

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 החליטה ביום:

30/9/13

לאשר את התוכנית

התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר
 התכנית נקבעה טעונה אישור השר

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

צמח

--	--

דברי הסבר לתוכנית

התכנית מאפשרת הגדלת שטח המחסן מ- 6 מ"ר ל- 8 מ"ר
התכנית קובעת קווי בניה לממ"ד.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

מגורים ברח' אביגד 30 – רמות בבאר שבע

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

56/203/03/5

מספר התוכנית

0.293 דונם

1.2 שטח התוכנית

• מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1 מספר מהדורה בשלב

07/02/2013 תאריך עדכון המהדורה

תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

• האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

• ועדה מחוזית מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

לא רלוונטי לפי סעיף בחוק

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות. היתרים או הרשאות

• ללא איחוד וחלוקה. סוג איחוד וחלוקה

• לא האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית

מרחב תכנון מקומי

1.5.1 נתונים כלליים

באר שבע
181115 קואורדינטה X
576085 קואורדינטה Y

שכונת מגורים א' ברמות
באר שבע רשות מקומית

1.5.2 תיאור מקום רשויות מקומיות בתוכנית

חלק מתחום הרשות
התייחסות לתחום הרשות

באר שבע
באר שבע נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

רמות
אביגד
30 שכונה רחוב מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית				
מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38396	מוסדר	חלק מהגוש	99	211

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים	
מספר גוש	מספר גוש ישן
ל"ר	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות	
מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
6/6/במ/5	609A

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית	
ל"ר	

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
6/6/במ/5	שינוי	התכנית משנה מה שמפורט בה. שאר הוראות התכניות התקפות ממשיכות לחול	4237	4/8/1994
1/6/במ/5	כפיפות		3958	31/12/1991
6/במ/5	כפיפות		3916	29/8/1991

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחלה	קנ"מ	מספר עמחים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התוכנית	מחייב	לי"ר	11	לי"ר	07/02/2013	יהודה ליכט	ועדה מחוזית	
תשריט התוכנית	מחייב	1:250	לי"ר	1	07/02/2013	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 רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה(י)
לי"ר	אלון סגל	306996521	לי"ר	לי"ר	לי"ר	אביגד 30 ב"ש		052-6053897			

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
לי"ר	אלון סגל	306996521	מינהל מקרקעי ישראל		התקווה 4 ב"ש	08-6264333		08-6264240	
לי"ר	אלון סגל	306996521			אביגד 30 ב"ש		052-6053897		

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
אדריכל	יהודה ליכט	64404775	38691			צפת 2/24 ב"ש	08-6434288		08-6103614	lichtarc@013.net.net
מודד	משה שטרית	79973251	455			שד' רגר 153 ב"ש	08-6492994		08-6496677	strmm@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

הגדלת שטח מחסן

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- קביעת שטח שירות ע"י הגדלת שטח מחסן מ-6 מ"ר ל-8 מ"ר והוספת ממ"ד.
- קביעת קווי בניין לממ"ד
- קביעת הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.293
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		120	0	120	מ"ר	מגורים
		1	0	1	מס' יח"ד	שטח עיקרי

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

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
			לי"ר	609A	מגורים א'
				1	דרך

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 מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
79.91	234	מגורים א'		79.91	234	מגורים א'
20.09	58.82	דרך		20.09	58.82	דרך
1000	292.82	סה"כ		1000	292.82	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים א'
4.1.1	שימושים
	כל התכליות והשימושים לפי תכנית 6/5 במ/ו- 1/6 במ/5 במידה שיבנה ממד, מיקומו יהיה בתוך הקווי בניין המסומנים בתשריט, לשביעות רצון מהנדס העיר.
4.1.2	הוראות
	יותר הגדלת שטח המחסן מ- 6 מ"ר ל- 8 מ"ר מיקום המחסן יהיה צמוד לגבול המגרש האחורי והקיר המשותף עם השכן (קו בניין 0.0 צידי ואחורי). גובה פנים מירבי של המחסן יהיה עד 2.20 מטר. פתחים וניקוז הגג יהיה לכוון המגרש חומרי הגמר של המחסן יהיו זהים לבניין המגורים, עם גג רעפים בגוון טרקוטה, או מחסן פריק. יותר בניית ממ"ד ששטחו נטו יהיה לא יותר מ- 9 מ"ר ומיקומו צמוד לבית מגורים ובתוך קווי בניה המסומנים בתשריט. כל יתר ההוראות, לפי 6/5 במ/ו, 6/6 במ/5

4.2	שם ייעוד: דרך
4.2.1	שימושים
	תנוע של כלי רכב פרטיים וציבוריים והעברת מערכות תשתית
4.2.2	הוראות
	לפי תכנית 6/5 במ/ו- 1/6 במ/5

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכסית (%) משטח תא (השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			אחורי
			מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת							קדמי	צידי- ימני	צידי- שמאלי			
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות											
מגורים א	609 A	234	120	32 (1)	---	---	1	לי"ר	52.14	8.50 (נג רעפים)	2	---	---	---	כמסומן בתשריט		

(1) 8 מ"ר מחסן, 9 מ"ר ממד נטו, 15 מ"ר חניה מקורה

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

היתרי הבניה ינתנו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו ותכנית 5/במ/6/6 לאחר אישורה

6.2 היטל השבחה

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

6.3 חניה

החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. החניה תהיה בתחום המגרש, אילי או תת-קרקעי (למעט חניה תפעולית).

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 מתחת 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, אלה לאחר קבלת אישור מהגורמים המוסמכים בחברת החשמל וברשויות המוסמכות על פי כל דין.

7. ביצוע התוכנית

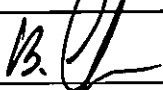
7.1 שלבי ביצוע

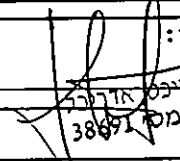
מספר שלב ל"ר	תאור שלב	התנייה

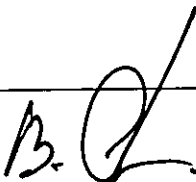
7.2 מימוש התוכנית

מיד לאחר אישורה

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם: אלון סגל	חתימה: 	תאריך:
	תאגיד/שם רשות מקומית:		מספר תאגיד:

עורך התוכנית	שם: יהודה ליכט	חתימה: 	תאריך:
	תאגיד:	יהודה ליכט אדריכלי רישיון מס' 38891	מספר תאגיד:

בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: מינהל מקרקעי ישראל		
	שם: אלון סגל - חוכר	חתימה: 	תאריך: