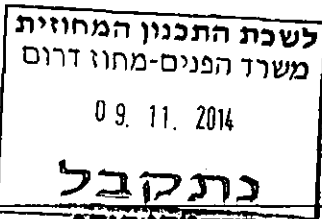


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית
תוכנית מס' 61/203/03/5
מגורים במגרש מס' 403A רח' אסר טוביאס 9 שכונת רמות, באר-שבע

מחוז: דרום

מרחב תכנון מקומי: באר שבע
סוג תוכנית: תכנית מפורטת



אישורים

מתן תוקף	הפקדה
	<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז הדרום הוועדה המחוזית החליטה ביום: <u>09/11/14</u> לאשר את התכנית</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p style="text-align: right;"><u>09/11/14</u> תאריך</p> <p style="text-align: right;">יו"ר הוועדה המחוזית</p>

דברי הסבר לתוכנית

תכנית זו מטפלת בשינוי קווי בניין אחורי וצדדי, תוספת זכויות בנייה ושינוי בדבר עיצוב אדריכלי במגרש A403 ברח' אסר טוביאס 9 רמות, באר שבע.
במגרש מס' B403 הצמוד, הבינוי ישאר לפי התכנית התקפה ובהתאם לנספח בינוי בתכנית זו.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

מגורים במגרש מס' 403A רח' אסר טוביאס 9
שכונת רמות באר-שבע.

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית

יפורסם
ברשומות

61/ 203/03/5

מספר התוכנית

0.280 ד'

1.2 שטח התוכנית

הגשה

שלב

1.3 מהדורות

6 מספר מהדורה בשלב

1/7/2014

תאריך עדכון המהדורה

תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

כן

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

ועדה מחוזית

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

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי באר שבע
 - קואורדינטה X 181085
 - קואורדינטה Y 575680
- 1.5.2 תיאור מקום שטח התכנית נמצא ברח' אסר טוביאס 9, שכי רמות, באר-שבע.
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית באר שבע
 - התייחסות לתחום חלק מתחום הרשות
 - נפה דרום
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב באר שבע
 - שכונה רמות
 - רחוב אסר טוביאס
 - מספר בית 9

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38157	מוסדר	חלק מהגוש	63	163

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
38157	לייר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
1/6/במ/5	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לייר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
1/6/במ/5	שינוי	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ממשיכות לחול	י.פ. 3958	31.12.1991
6/6/במ/5	שינוי	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ממשיכות לחול	י.פ. 4237	4/8/1994

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ו. מחוזית	אדר' רמזי זריק	28/4/2011	ל"ר	13	ל"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	ו. מחוזית	אדר' רמזי זריק	2/5/2011	1	ל"ר	1:250	מחייב	תשריט התוכנית
	ו. מחוזית	אדר' רמזי זריק	28/4/2011	1	ל"ר	1:100	מחייב	נספח בינוי

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 (*)
לייר	לוזון משה וניצה	62565080	לייר	לייר	לייר	רח' אסר טוביאס 9, שכי רמות באר-שבע		052-6055053			

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
בעלים	בעל הקרקע	לייר	לייר	לייר	התקווה 4 קריית הממשלה ב"ש			08-6264250	
חוכרים	לוזון משה וניצה	62565080	לייר	לייר	רח' אסר טוביאס 9, שכי רמות באר-שבע		052-6055053		

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
עורך ראשי	אדריכל	52500782	26174	לייר	לייר	רח' אחכים 41 ב"ש	08-6493679	050-8447053	08-649379	rzrik@walla.co.il
מודד	מודד מוסמך	311642979	1110	לייר	לייר	י. עגנון 6/36		054-5237655	08-6441170	Negev_medidot@walla.co.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
לי"ר	לי"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 שטחי הבנייה במגרש מגורים A403 ברחוב אסר טוביאס 9, בשכ' רמות.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. שינוי קו בניין אחורי עבור התוספת וקביעת קו בניין צדדי נקודתי 0.0 עבור גגון הצללה.
2. הגדלת זכויות בנייה למטרה עיקרית מ-120.0 מ"ר ל-148.0 מ"ר עבור תוספת בנייה בקומת קרקע.
3. קביעת שטחי שירות בהיקף של 42 מ"ר עבור חניה בגודל 20 מ"ר, מחסן 6.0 מ"ר, גגון 4 מ"ר וממ"ד 12 מ"ר.
4. הגדלת תכסית קרקע מרבית ל-47%.
5. קביעת תנאים למתן היתר בנייה.
6. קביעת הנחיות לעיצוב אדריכלי.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.280
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	148	לי"ר	28	120	מ"ר	מגורים
	1			1	מס' יח"ד	

3. טבלאות יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
			לי"ר	403A	איזור מגורים א'
			לי"ר	100	דרך מאושרת

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
83.84	235	מגורים א'		83.84	234**	מגורים א' *
16.16	45.30	דרך משולבת		16.16	45.30	דרך משולבת
100	280.30	סה"כ		100	280.30	סה"כ

* יעוד קרקע לא לפי מבאת.

** אי התאמה בשטח המגרש נובעת מההבדל בין מדידה גראפית למדידה אנאליטית.

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
א.	מגורים.
4.1.2	הוראות
א. הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי	<p>במגרש הנ"ל קיימת יחיד צמודת קרקע בבית חד-משפחתי בן 2 קומות, עם קיר משותף. - תותר בניית מחסן בשטח עד 6 מ"ר על גבול אחורי של המגרש. קווי בניין עבור המחסן-0,0 אחורי וצדדי. לא יותרו פתחים לכיוון השכנים וניקוזו יהיה לכיוון המגרש. גובה המחסן 2.2 מ' נטו. -תותר תוספת בנייה בחזית אחורית עבור הגדלת חדר שינה ובניית מטבחון בשטח כולל כ- 18.0 מ"ר. -תותר תוספת בניה בחזית קדמית. - תותר בניית סככה לחניה בגודל 20 מ"ר ללא קירות ודלתות. - תותר בניית גגון הצללה מעל הכניסה לבית ללא תמיכה והשטח ייכלל בשטח השירות. -גימור המבנה יהיה טיח, אבן טבעית, שיש,קרמיקה או שילוב ביניהם.גימור התוספת יהיה מותאם לבית הקיים. התכנית מאפשרת גמישות בצורת וגודל הפתחים וצורת הגג.</p>

4.2	דרך משולבת
4.2.1	שימושים
4.2.2	הוראות
	מיועד לדרכים ציבוריות משולבות של הולכי רגל ורכב.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/ אחוזים				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'	403A	235	148	42 מ"ר	--	--	190	81	1	4.25	47	8.50	2	-	כמסומן בתשריט		

* שטח שירות כולל: 6.0 מ"ר מחסן, 20 מ"ר סככת רכב, גגון הצללה מעל לכניסה 4.0 מ"ר וממ"ד 12 מ"ר.

6. הוראות נוספות

6.1. תנאים למתן היתר
 1-הייתרי בנייה יתנו ע"י הועדה המקומית על סמך תכנית זו לאחר אישורה.
 2- היתר לתוספת בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות ת"י 413.

6.2. היטל השבחה
 הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.3. חנייה
 החנייה תהיה בתחום המגרש על פי תקן החנייה הארצי התקף בעת מתן היתרי בניה.

6.4. הפקעות לצרכי ציבור

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

6.5. הנחיות כלליות לתשתית

א. שרותים הנדסיים
 ביוב ניקוז ואספקת מים יתוכננו ויבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס ע. באר שבע. יחול איסור בניה מעל לקווי תשתית, וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י הבונה ועל חשבונו, בתאום עם הרשויות המוסמכות.
 ב. חשמל
 לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:

סוג קו החשמל	מרחק מתיל קיצוני	מרחק מציר הקו
קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6 מ'
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)		20 מ'
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)		35 מ'

אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל – מחוז הדרום.
 אסור להתקין מתקני דלק או מתחני דלק, לאחסן או להשתמש בתומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלא לאחר קבלת אישור מהגורמים המוסמכים בחברת החשמל וברשויות המוסמכות על פי כל דין.
 מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת (במרחקים המפורטים לעיל) הקווים העיליים,

<p>לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, עיבודים חקלאיים, חניה ואחסנה פתוחה,</p> <p>הקמה של ביתני שירותים ומבנים חקלאיים בלתי רציפים שגובהם לא יעלה על 3 מ'. כמו כן, מותר לחצות, ועל פי העניין לעבור לאורך קווי החשמל לקוי מים, ביוב, דרכים, מסילת ברזל, עורקי ניקוז, קווי תקשורת, הכל בתאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ – מחוז דרום ולאחר קבלת הסכמתה.</p> <p>ב. <u>אספקת חשמל:</u></p> <p>אספקת החשמל תהיה מרשת חברת החשמל. רשת החשמל במתחים עליון ועל תהיה עילית. רשת החשמל במתחים גבוה ונמוך כולל החיבורים למבנים, תהיה תת-קרקעית. תותר הקמת תחנות טרנספורמציה פנימיות (חדרי שנאים) בשטח התכנית בתוך הבניינים או במגרשים וכן בשטחי ציבור (מבנים, שצ"פ). כמות ומיקום תחנות הטרנספורמציה הפנימיות כולל דרכי הגישה, יקבעו בתאום עם חברת החשמל – מחוז הדרום. היזמים יצטרכו להקצות, אם ידרשו לכך על ידי חברת החשמל, בתוך המגרשים ובשטחי הציבור מקומות מתאימים (חדרים או שטחי קרקע לפי הנדרש) עבור תחנות הטרנספורמציה בתנאים שיקבעו על ידי חברת החשמל. בעלי הקרקעות יהיו חייבים להקנות לחברת החשמל זכות מעבר להנחת כבלי חשמל תת-קרקעיים (גישה חופשית לרכב של חברת החשמל אל תחנות הטרנספורמציה הפנימיות). על מגישי בקשה להיתר בניה בשטח התכנית לבוא בדברים עם חברת החשמל לפני תחילת התכנון הקשר לתכנון תחנת טרנספורמציה פנימית הדרושה בבניין או במגרש. לא יינתן היתר בניה אשר איננו כולל חדר לתחנת טרנספורמציה פנימית שעליה הוסכם עם חברת החשמל.</p>

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

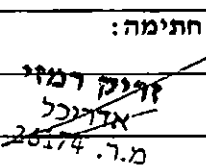
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ל"ר	ל"ר	ל"ר

7.2 מימוש התוכנית

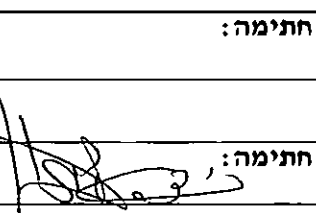
תוכנית זו תבוצע מיד עם אישור תוכנית זו.

8. חתימות

תאריך: 1/7/14	חתימה: 	שם: לוזון משה וניצה	מגיש התוכנית
מספר תאגיד: לי"ר		תאגיד/שם רשות מקומית: לי"ר	

תאריך: 21/7/14	חתימה: 	שם: רמזי זריק	עורך התוכנית
מספר תאגיד: לי"ר		תאגיד: לי"ר	

~~זריק רמזי~~
~~אדו"כ~~
מ.ר. 20174

תאריך:	חתימה:	שם: רשות מקרקעי ישראל	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד: לי"ר		תאגיד: לי"ר	בעל
תאריך: 1/7/14	חתימה: 	שם: לוזון משה וניצה	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד: לי"ר		תאגיד:	חוכר