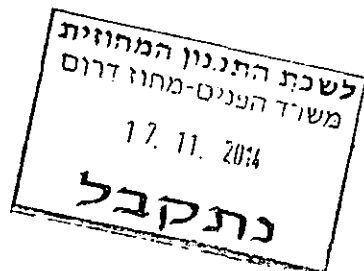


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 605-0173161

מגורים ברחוב אביגד 6, בשכונה רמות, באר שבע



מחוז דרום

מרחב תכנון מקומי באר שבע

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משוד הפנים - מחוז הדרום
הוועדה המחוזית החליטה ביום:
17.11.2014
לאשר את התכנית

התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר
 התכנית נקבעה טעונה אישור השר

30/11/14
תאריך
י"ר הוועדה המחוזית

דברי הסבר לתכנית

התכנית מאפשרת תוספות זכויות בנייה במגרש חד-משפחתי עם קיר משותף, מס' תא שטח 6032, ברחוב אביגד 6, בשכונה רמות - באר שבע, עפ"י נספח בינוי מנחה, המחייב מבחינת מיקום התוספות. התוספת בתכנית כמסומן בנספח בינוי, תיחשב כתוספת סטנדרטית לשאר המגרשים 602-604 בעת הגשת תכנית מפורטת לתוספת זכויות בניה במגרשים אלה

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	מגורים ברחוב אביגד 6, בשכונה רמות, באר שבע
		מספר התכנית	605-0173161
1.2	שטח התכנית		0.325 דונם
1.3	מהדורות	שלב	מילוי תנאים להפקדה
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
		לפי סעיף בחוק	ל"ר
		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

181038 קואורדינאטה X

575984 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שכונה מגורים צמודי קרקע

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

באר שבע - חלק מתחום הרשות

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
באר שבע	אביגד	6	6

שכונה רמות

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38396	מוסדר	חלק	111	211

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

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
1 / 5 במ / 6	כפיפות	יעודי קרקע	3958	1325	31/12/1991
6 / 5 במ / 6	שינוי	התכנית משנה מה שמפורט בתכנית זו. כל יתר הוראות של התכנית המאושרת נשארות בתוקף	4237	4589	04/08/1994

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				יהודה חורחה ליכט				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		יהודה חורחה ליכט			תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1:250		19/06/2014	יהודה חורחה ליכט		19/06/2014	ביחס לבינוי במצב מאושר	כן
מצב מאושר	רקע	1:250		20/10/2013	יהודה חורחה ליכט		05/05/2014	תשריט מצב מאושר	לא

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	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
לי"ר	עשהאל כהן	לי"ר	לי"ר	באר שבע	אביגד (1)	6	08-6434288	08-6496313	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: אביגד 6 באר שבע.

1.8.2 יזם

שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
עשהאל כהן	לי"ר	לי"ר	באר שבע	אביגד (1)	6	08-6434288	08-6496313	

(1) כתובת: אביגד 6 באר שבע.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			מינהל מקרקעי ישראל	באר שבע	התקווה (1)	4	08-6264333	08-6264250	
חוכר	עשהאל כהן	לי"ר	לי"ר	באר שבע	אביגד (2)	6	08-6434288	08-6496313	

(1) כתובת: התקווה 4 קריית הממשלה, באר שבע.

(2) כתובת: אביגד 6 באר שבע.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	יהודה חורחה ליכט	38691	יהודה ליכט- אדריכל	באר שבע	צפת	2	08-6434288	08-6103614	jorgelicht151 3@gmail.co m

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	מוודד	לאוניד צירניאק	826	לי"ר	באר שבע	(1)		08-6286074	08-6236255	ns_mega@be-zeqint.net

(1) כתובת: ת.ד. 84114 בית בלטק.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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 הבניה בתא שטח 6032, ברחוב אביגד 6 בשכ' רמות, באר שבע

2.2 עיקרי הוראות התכנית

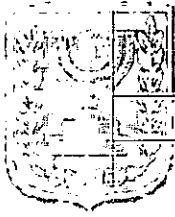
1. הוספת שטחי בניה בקומת קרקע וקומה אי ע"י הגדלת זכויות בניה למטרה עיקרי מ-120 מ"ר ל-160
2. וקביעת שטחי שרות בהיקף של 52 מ"ר עבור סככת חניה 30 מ"ר, מחסן 6.0 מ"ר, ממ"ד 8 מ"ר ובלטות ארכיטקטוניות 8.0 מ"ר
3. קביעת תכסית קרקע מרבית
4. קביעת הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי
5. קביעת מבנים להריסה
6. קביעת תנאים להוצאת היתר בניה



2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

0.325

שטח התכנית בדונם



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	1			1	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	160		+40	120	מ"ר	מגורים (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	1
מגורים א'	6032

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כמופים
להריסה	מגורים א'	6032

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מוצעת	67.02	20.49
מגורים א'	260	79.51
סה"כ	327.02	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	67.02	20.65
מגורים א'	257.46	79.35
סה"כ	324.48	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>בתא שטח 6032 בבית חד משפחתי עם קיר משותף תותר:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תוספת בנייה בקומת קרקע ובקומה א' בחזית הקדמית והצדדית. 2. בניית סככה בחזית אחורית. לא תאושר סגירת הסככה. 3. בניית סככת רכב בגודל עד 30מ"ר כולל קירווי שביל כניסה למגרש. 4. הקמת מחסן עד 6.0מ"ר בגבול האחורי של המגרש בקווי בניין צדדי ואחורי 0.0. גובה המחסן לא יעלה על 2.20 מ.
ב	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הוראות עיצוב אדריכלי: גימור התוספות יהיה מתואם לבית הקיים ובמידה ויהיה חיפוי, יתופה הבית כולו. התכנית מאפשרת גמישות במיקום וגודל הפתחים. הגג של התוספת מעל קומה א' יהיה גג רעפים ומעל התוספת בסלון יהיה גג שטוח כמסומן בנספח בינוי. המחסן יימוקם לפי מסומן בתשריט וייבנה בחומרים קשיחים עם גמר זהה לבית מגורים, עם גג רעפים וניקוזו לכיוון המגרש. קירווי החניה ומעברים יהיה בקירווי קל.</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	דרך ציבורית
4.2.2	הוראות
א	<p>דרכים</p> <p>תוואי ורוחב הדרך לפי מסומן בתשריט</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)				
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							מ"ר שטחי בניה	מ"ר שטח	מ"ר שטח	מ"ר שטח	
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות										
מגורים אי	מגורים	6032	257.46 (1)	160	52 (2)	212	82.35 (3)	65	1	8.5 (4)	2	מ"ר שטח מעל הכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי	
													(5)	(5)	(5)	(5)	(5)

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

הערה ברמת הטבלה:

הבדל בגודל המגרש בין מצב מאושר לבין מצב מוצע נובעת ממדידה גראפית במצב מאושר למדידה אנליטית במצב מוצע

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) הבדל בגודל המגרש בין מצב מאושר לבין מצב מוצע נובעת ממדידה גראפית במצב מאושר למדידה אנליטית במצב מוצע.

(2) סככת חניה 30 מ"ר, מחסן חיצוני 6 מ"ר, ממו"ד 8 מ"ר, בליטות ארכיטקטוניות 8 מ"ר.

(3)

(4) גג רעפים 8.5 מ'.

גג שטוח 7.5 מ'.

(5) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1	חניה										
	החניה תהיה בתחום המגרש ועל פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.										
6.2	חלוקה ו/ או רישום										
	חלוקה ורישום יבוצעו לפי סימן ז' לפרק ג' לחוק תכנון ובניה, התשכ"ה 1965.										
6.3	חשמל										
	<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.</p> <p>ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.</p> <p>ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים</p> <p>לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבניינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.</p> <table border="0" data-bbox="161 1153 1223 1377"> <tr> <td>סוג קו החשמל</td> <td>מרחק מתיל חיצוני מרחק מציר הקו</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח נמוך 3 מ'</td> <td>3.50 מ'</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו 5 מ'</td> <td>6.00 מ'</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)</td> <td>20.00 מ'</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)</td> <td>35.00 מ'</td> </tr> </table> <p>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.</p>	סוג קו החשמל	מרחק מתיל 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'
סוג קו החשמל	מרחק מתיל 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'										
6.4	פיקוד העורף										
	תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.										
6.5	תנאים למתן היתרי בניה										
	<p>1. היתר הבניה תינתן ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה ובתנאי הריסת המבנים המסומנים להריסה 2. היתר לתוספת בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413</p>										
6.6	תשתיות										
	כל מערכת התשתית תתואם עם הרשויות המוסמכות.										

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

6.8 הפקעות לצרכי 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.	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ביצוע	מייד לאחר אישור התכנית

7.2 מימוש התכנית

מייד לאחר אישור התכנית

8. חתימות

מגיש התכנית	שם: עשהאל כהן	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: לייר		חתימה:
יזם	שם: עשהאל כהן	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: לייר		חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: שם ומספר תאגיד: מינהל מקרקעי ישראל 500101761	סוג: בבעלות מדינה	תאריך:
			חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: עשהאל כהן	סוג: חוכר	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: לייר		חתימה:
עורך התכנית	שם: יהודה חורחה ליכט	סוג: עורך ראשי	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: יהודה ליכט-אדריכל		חתימה: יהודה ליכט-אדריכל רשעיון מס' 38691