

הוראות התכנית

תכנית מס' 605-0753384

מגורים במגרש 630A ברחוב אלפרד פריד 30 שכ' רמות, באר שבע



מחוז	דרום
סוג תכנית	מרחב תכנון מקומי באר שבע
	תכנית מפורטת

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד האוצר - מחוז דרום
הוועדה המחוזית החליטה ביום:
19/01/2020

להפקיד את התכנית
07/07/2020
תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו מטפלת במגרש מגורים מס' 630A המיועד לאזור מגורים א', הנמצאת ברחוב אלפרד פריד 30 שכל רמות, באר שבע.

במגרש ממוקם מבנה מגורים חד-משפחתי עם קיר משותף, בעל שתי קומות. בעל המגרש הינו ספר במקצועו, מבקש לנהל מספרה בקומה הראשונה במקום מגורים ולהוסיף בניה עבור שינוי מיקום המדרגות לקומה א' ותוספת בניה בקומה א' שתשמש למגורים. המגרש פינתי כך שזה מאפשר לו 2 כניסות למגרש אחת עבור מגורים מרח' אלפרד פריד והשנייה עבור המספרה מרח' הדעת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מגורים במגרש 630A ברחוב אלפרד פריד 30 שכי רמות,
באר שבע

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית
605-0753384

שטח התכנית
0.259 דונם

סוג התכנית
תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית
מחוזית

לפי סעיף בחוק
לי"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
 קואורדינאטה X 181226
 קואורדינאטה Y 575637

1.5.2 תיאור מקום

שטח התכנית נמצא ברחוב אלפרד פריד 30, באר שבע

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	פריד אלפרד	30	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38157	מוסדר	חלק	91	

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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
31/12/1991	1325	3958	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5/במ/6/1 ממשיכות לחול.	שינוי	1/5/במ/6/1
04/08/1994	4589	4237	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5/במ/6/6 ממשיכות לחול.	שינוי	6/5/במ/6/6



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			רחל ברבי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		רחל ברבי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מנחה, מחייב לגבי מיקום התוספות	01: 12 26/12/2019	רחל ברבי	10/01/2016	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא		11: 17 18/07/2019	רחל ברבי	10/01/2016	1	1: 250	מנחה	מצב מאושר

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	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	יוגב בוקובה			באר שבע	פריד אלפרד	30	050-5955935		yogevbokobza@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יוגב בוקובה			באר שבע	פריד אלפרד	30	050-5955935		yogevbokobza@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ה/אדריכלות	עורך ראשי	רחל ברבי	ה/42093		באר שבע	אבן שפרוט	5	054-6370033	08-6431068	Ba.racheli7@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	רמי בכרייה	1184		באר שבע	פלדברג שמואל	64	08-6270083	08-6270073	Rbk033@walla.com



מנהל תכנון זמין
מונה תדפיס 8



מנהל תכנון זמין
מונה תדפיס 8

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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

התכנית מאפשרת קביעת שימוש מסחרי בקומת קרקע בבית מגורים חד משפחתי קיים ותוספת שטחי מגורים בקומה א.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעודי הקרקע, ממגורים א' למגורים ומסחר.
2. קביעת זכויות, הנחיות ומגבלות בניה.
3. קביעת תנאים להוצאת היתר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח		יעוד
630A		מגורים ומסחר
תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
630A	מגורים ומסחר	בלוק עץ/עצים לשימור
630A	מגורים ומסחר	להריסה

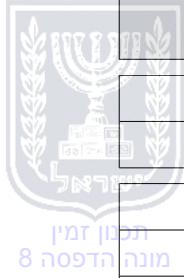
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
100	259	מגורים אי-יעוד שלא לפי מבא"ת
100	259	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	259	מגורים ומסחר
100	259	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ומסחר
4.1.1	שימושים
	מגורים ומסחר : מסחר - בקומת קרקע מותרת מספרה ומכון יופי. מגורים - בקומה א'.
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>א. תותר תוספת בנייה בקומת הקרקע ובקומה א', ב. שטח שירות כולל :</p> <p>1. ממ"ד בגודל 12.0 מ"ר בחזית אחורית, כחלק בלתי נפרד מהבית, שטח העולה על גודל התיקני יחשב כשטח עיקרי.</p> <p>2. סככת רכב בגודל 19.0 מ"ר, הסככה תבנה ללא קירות, שיפוע הגג וניקוזו יהיו לכיוון המגרש, תותר הקמת שער כניסה לחנייה, השער לא יפתח לכיוון המדרכה.</p> <p>3. מחסן בגודל עד 8.0 מ"ר בחזית האחורית שיחשב כשטח שירות, גובהו הפנימי 2.20 מ', לא יותרו פתחים לכיוון השכן ושיפוע הגג וניקוזו יהיו לכיוון מגרש.</p> <p>המחסן יבנה מחומרים קשים.</p> <p>4. גגון הצללה בחזית רחוב הדעת בחזית הקידמית בגודל 9 מ"ר.</p> <p>ג. גג התוספת יהיה גג בטון שטוח/רעפים.</p> <p>ד. מיקום התוספת, ראה נספח בינוי.</p> <p>ה. תותר המרת זכויות בנייה ממסחר למגורים, במידה ותופסק הפעילות העיסוקית. לאחר המרת שטחים ממסחר למגורים, תישאר יחידת דיור אחת במגרש.</p> <p>ו. תותר כניסה נוספת למגרש מרחוב הדעת.</p> <p>ז. הכניסה למספרה תהיה נפרדת מהכניסה לקומת מגורים.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי
						סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
קדמי אחורי צידי- שמאלי צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	8.5	1	52	(3)	218			(2) 48	(1) 170	259	630A	מגורים ומסחר
(4)	(4)	(4)	(4)	2									

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) קומת קרקע 95.0 מ"ר עבור מסחר ובקומה א'- 75.0 מ"ר עבור מגורים.
- (2) ממ"ד 12.0 מ"ר, מחסן 8.0 מ"ר, גגון בגודל 9.0 מ"ר וחניה מקורה-19.0 מ"ר.
- (3) ל"ר.
- (4) קווי בניין יהיו כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

א. היתרי הבנייה יינתנו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.
 ב. היתר לתוספת הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.

6.2

היטל השבחה

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

6.3

חניה

החנייה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בנייה.

6.4

תשתיות

א. שרותים הנדסיים
 ביוב ניקוז ואספקת מים יתוכננו ויבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס העיר באר-שבע. יחול איסור בניה מעל לקווי תשתית, וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י הבונה ועל חשבונו, בתאום עם הרשויות המוסמכות.
 ב. חשמל
 לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה :
 קו חשמל מתח נמוך :
 מרחק מתיל קיצוני 3 מ'
 מרחק מציר הקו 3.5 מ'
 קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו :
 מרחק מתיל קיצוני 5 מ'
 מרחק מציר הקו 6 מ'
 קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע) :
 מרחק מציר הקו 20 מ'
 קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע) :
 מרחק מציר הקו 35 מ'
 אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק הקטן מ 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל - מחוז דרום.

6.5

פיקוד העורף

תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

6.6

חלוקה ו/ או רישום

חלוקת המגרשים תעשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לייר	

7.2 מימוש התכנית

3 שנים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8