

608945

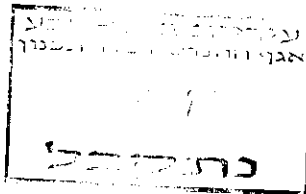
תכנית מס' 605-0201020 - שם התכנית: מגורים במגרש 446A ברחוב אלפרד פריד 23, שכונת רמות, באר שבע

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 605-0201020

מגורים במגרש 446A ברחוב אלפרד פריד 23, שכונת רמות, באר שבע



דרום

מחוז

מרחב תכנון מקומי באר שבע

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים

605-0201020

04.01.16 20165001

טל אל על
סגן ומ"ס דאש העיר
עיריית באר שבע

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו מטפלת במגרש מגורים מס' A446 המיועד לאזור מגורים א', הנמצאת ברחוב אלפרד פריד 23 שכי רמות, באר שבע.
במגרש ממוקם מבנה מגורים דו משפחתי בעל שתי קומות עם קיר משותף.
התכנית המוצעת מאפשרת:
-הגדלת אחוזי בניה למטרה עיקרית ומטרת שירות.
-שינוי קוי בניין.
-הגדלת תכסית.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית ומספר התכנית
מגורים במגרש 446A ברחוב אלפרד פריד 23, שכונת רמות, באר שבע

מספר התכנית 605-0201020

1.2 שטח התכנית 0.292 דונם

1.3 מהדורות שלב מילוי תנאים למתן תוקף

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 9, 62 א (א) (1) (א) (1)

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

קואורדינטה X 181191

קואורדינטה Y 575662

1.5.2 תיאור מקום שטח התכנית נמצא ברחוב אלפרד פריד 23, באר שבע.

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	פריד אלפרד	23	

שכונה רמות

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38157	מוסדר	חלק	94	171

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

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

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
5 / במ / 6 / 1	שינוי	השינויים המפורטים בתכנית זו בלבד. כל יתר הוראות תכנית התקפה ממשיכות לחול.	3958	1325	31/12/1991
5 / במ / 6 / 6	שינוי	השינויים המפורטים בתכנית זו בלבד. כל יתר הוראות תכנית התקפה ממשיכות לחול.	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				דוד כהן				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250			דוד כהן			תשריט מצב מוצע גליון: 1	לא
בינוי	מנחה	1: 250	1	05/01/2014	דוד כהן	ועדה מקומית	18/01/2015	מנחה, מחייב לגבי מיקום התוספות	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		05/01/2014	דוד כהן	ועדה מקומית	25/03/2015	גליון: 1	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	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	חיים ברזי			באר שבע	פריד אלפרד	23	08-6493719	08-6493719	haimebarazi@walla.com
	פרטי	כרמית ברזי			באר שבע	פריד אלפרד	23	08-6493719	08-6493719	haimebarazi@walla.com

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	(1)		08-6624220	08-6624221	
חוכר	חיים ברזי			באר שבע	פריד אלפרד	23	08-6493719	08-6493719	haimebarazi@walla.com
חוכר	כרמית ברזי			באר שבע	פריד אלפרד	23	08-6493719	08-6493719	haimebarazi@walla.com

(1) כתובת: ת.ד. 223 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	דוד כהן	69926		באר שבע	חגלבו (1)	25	054-4702647	08-6417584	ba.racheli7@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	רמי בכרייה	1184		באר שבע	שופמן גרשון (2)	1	050-3399033	08-6270073	Rbk033@walla.com

(1) כתובת: רחבת חגלבו 25/1 באר שבע.

(2) כתובת: שופמן גרשון 1/3 באר שבע.

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 אחוזי בניה והסדרת קו בניין במגרש 446A מיועד למגורים א' ברחוב אלפרד פריד 23 שכי רמות, באר שבע.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת סה"כ זכויות הבנייה מ-141.0 מ"ר ל-173.2 מ"ר לפי סעיף 62א(1/א)(1) כמפורט להלן:
 - א. הגדלת זכויות בנייה למטרה עיקרית מ-120.0 מ"ר ל-133.0 מ"ר עבור תוספת בנייה בקומת קרקע.
 - ב. הגדלת זכויות בנייה למטרת שרות מ-21 מ"ר ל-40.2 מ"ר עבור: ממ"ד בגודל 12.6 מ"ר, מחסן-8.4 מ"ר, גגון-2.2 מ"ר וסככת רכב -17.0 מ"ר.
 2. שינוי קו בניין צדדי נקודתי עבור גגון לפי סעיף 62א(4).
 3. הגדלת תכסית בניה מ-90.0 מ"ר ל-120.0 מ"ר לפי סעיף 62א(א) סעיף קטן 9.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	0.292
------------------	-------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים (יח"ד)	יח"ד	1		1		
מגורים (מ"ר)	מ"ר	120	+13	133		

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	100	
מגורים א'	446A	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	מגורים א'	446A

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	57	19.52
מגורים א	235	80.48
סה"כ	292	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	58.19	19.95
מגורים א'	233.53	80.05
סה"כ	291.72	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי א. תותר תוספת בנייה בקומת הקרקע בחזית הקידמית. ב. תותר תוספת בנייה למטרת שטחי שירות עבור: 1. בניית ממ"ד בגודל 12.6 מ"ר בחזית הקידמית כחלק בלתי נפרד מהתוספת המוצעת. 2. סככת רכב בגודל 17.0 מ"ר, הסככה תבנה ללא קירות, שיפוע הגג וניקוזו יהיו לכיוון המגרש, תותר הקמת שער כניסה לחנייה, השער לא יפתח לכיוון המדרכה. 3. בניית מחסן בגודל 8.4 מ"ר בחזית האחורית, גובהו הפנימי 2.20 מ', לא יותרו פתחים לכיוון השכן ושיפוע הגג וניקוזו יהיו לכיוון מגרש. ג. בחזית הקידמית ניתן לבנות קיר עד גובה 1.60 מ' מטווח בצבע התואם לבית ללא סבכה מעליו. בין המגרשים תותר בניית קיר אטום מחופה או מטווח. גובה הגדר הבנוי יהיה עד 1.80 מ' אך לא יעלה גובה הגדר בחזית הקדמית. ד. גג התוספת יהיה גג בטון שטוח, תותר לשימוש בגג התוספת, כמרפסת ופתיחת דלת. ה. מיקום התוספת, ראה נספח בינוי.
ב	עיצוב אדריכלי א. גימור התוספת יהיה בהתאם לבית הקיים, טיח או שלכטה צבעונית. ב. המחסן יבנה מחומרים קשים/קלים.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	דרך ציבורית
4.2.2	הוראות
א	דרכים תוואי ורוחב הדרך לפי המסומן בתשריט.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד				
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת								
						קדמי	אחורי	ציד-י- שמאלי	ציד-י- ימני	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	גודל מגרש כללי
(2)	(2)	(2)	(2)	2	8.5	1	48	74	173.2			40.2 (1)	133	234	446A	גוררים א'

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) ממ"ד 12.6 מ"ר, גגון בכניסה הצדדית 2.2 מ"ר מחסן 8.4 מ"ר וחניה מקורה-17.0 מ"ר.

(2) קווי בניין יחיו כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים למתן היתרי בניה
	- היתרי הבנייה יינתנו לפי תכנית זו לאחר אישורה. - היתר בניה לתוספת חדשה יותאם לדרישות "התקן הישראלי" באותה עת. - היתרי הבניה ינתנו לאחר הריסת המבנים המסומנים להריסה.
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 בניה.
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 המיוגן בתחום המגרש.
6.6	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 להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור - יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מיד לאחר אישור התכנית.

8. חתימות

מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	חיים ברזי שם ומספר תאגיד:		חתימה:
מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	כרמית ברזי שם ומספר תאגיד:		חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: רשות מקרקעי ישראל 500101761	בבעלות מדינה	חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	חיים ברזי שם ומספר תאגיד:	חוכר	חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	כרמית ברזי שם ומספר תאגיד:	חוכר	חתימה:
עורך התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	דוד כהן שם ומספר תאגיד:	עורך ראשי	חתימה: דוד כהן מס' רשיון 69926