

9

מרחב תכנון מקומי באר-שבע

תכנית מפורטת מס' 21/203/03/5

שנוי לתכנית מפורטת מס' 12/203/03/5

לשכת התכנון המחוזית  
 מסדר הפניות מחוז הדרום

19.12.2002

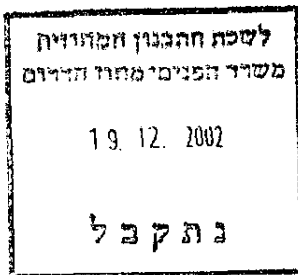
ג ת ק ב ל

משרד הפנים מחוז הדרום  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
 אישור הפניות מס' 21/203/03/5  
 הוצעה המהותית לתכנון ולבניה החלוטה  
 בשם א.מ.ל.א. לאשר את התכנית.  
א.מ.ל.א.  
 סגן מנהל מחוז הדרום

תקנון

הודעה על אישור תכנית מס' 21/203/03/5  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5150  
 מיום 23/1/03

מחוז : דרום  
 נפה : באר-שבע  
 מקום : באר-שבע אזור שכונת רמות  
 נושאים וחלקות : 38160 (חלק), 38161 (חלק), 38362 (חלק), 38159 (חלק)  
 שטח התכנית : 108.699 דונם  
 המגיש : ועד הדיירים  
 בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל  
 עורך התכנית : אדרי' גדעון רפאלי-רח' הדסה 53 ב"ש רשיון 3167  
 טל' 08-6278162, פקס' 08-6270007  
 תאריך : 03.06.2002  
 16.07.2002



עקרונות התכנון

תכנית זו מטפלת בקטע מתוך האתר השכונתי, בשטח של כ- 109 דונם וכולל 310 יחידות דיור חד משפחתיות עם קיר משותף, המשולבים באתר כולו. היוזמים מבקשים להגדיל זכויות הבניה ע"י הוספת שטח בקומה א' בחזית האחורית של המבנה (מעל למרפסת הקיימת).

לשכת התכנון המחוזית  
 משרד הפנים מחוז הירושלים  
 19.12.2002  
 נתקבל

1. שם התכנית

: תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 21/203/03/5  
 בבאר-שבע, המהווה שנוי לתכנית מפורטת מס' 12/203/03/5.

2. מסמכי התכנית

: א. המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.  
 3 דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התכנית).  
 : ב. תשריט ערוך ב ק.מ. 1:1250 (להלן התשריט) הכולל :  
 : ג. נספח בינוי מחייב ב ק.מ. 1:100 לגבי מיקום וגודל התוספות.

3. יחס לתכניות אחרות

: תכנית זו כפופה להוראות תכנית מפורטת מס' 12/203/03/5  
 למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.

4. מטרת התכנית

: תוספת בניה באזור מגורים א' ע"י שינויים בזכויות והנחיות  
 בניה.

5. תנאים למתן היתר בניה

: היתר בניה יוצאו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו, ועפ"י  
 נספח הבינוי המחייב ובהתאם לקבוע בסעיף מס' 8 "עיצוב ארכיטקטוני".

6. תכליות ושימושים

6.1 אזור מגורים א' חד משפחתי עם קיר משותף  
 בנוסף להרחבה המותרת לפי תכנית מפורטת מס' 12/203/03/5  
 באזור זה תותר הרחבת בנייה בקומה א' בחזית האחורית.  
 6.1.1 על התוספת הנ"ל מותר לבנות גג רעפים או גג שטוח.  
 6.1.2 התכנית מאפשרת גמישות במיקום, צורת וגודל הפתחים.  
 6.2 מספר הקומות המותר וגובה  
 עד שתי קומות, גובה מכסימלי לגג שטוח יהיה 7.00 מ' מרצפת  
 ה-0.00, וגובה מכסימלי לגג רעפים 8.50 מ' שיימדד מרצפת ה-0.00.

7. טבלת אזורים והנחיות בניה

מצב קיים

אזור	סה"כ יח"ד	שטח מגרש מזערי במ"ר	שטח בניה מרבי ב- מ"ר			סה"כ עיקרי + שרות במ"ר	מספר קומות	קו בנין ב-מ'		
			למטרה עיקרית מ"ר	למטרות שרות* במ"ר	קדמי			צדדי	אחורי	
										קומת קרקע
מגורים א'	310	170	88	64	152	21	2	173	כמסומן בתשריט 1.7 או 0	3

\* שטח למטרות שרות כולל : 6 מ"ר מחסן, 15 מ"ר חניה מקורה.

לשכת התכנון המחוזית  
משרד המניס' מהנדס הדרום  
19.12.2002

מצב מוצע

אזור	סה"כ יח"ד	שטח מגרש מזערי במ"ר	שטח בניה מרבי ב- מ"ר								
			קומת קרקע	קומה אי	סה"כ בקומות	שרות במ"ר	עיקרי + שרות מ"ר	קומות קדמי			
									קו בנין ב-מ' צדדי	אחור	
מגורים אי	310	170	88	75	163	21	184	2	כמסומן בתשריט	1.7 או 0	3

\*שטח למטרות שרות כולל: 6 מ"ר מחסן, 15 מ"ר חניה מקורה.

8. עיצוב ארכיטקטוני:

הגימור החיצוני של התוספת יהיה זהה בחומר ובצבע של הגימור הקיים בבניין. במקרה של טיפוס עם גג רעפים משופע יהיו הרעפים וארגו הרוח זהים לבנוי בבניין הקיים: החלונות יהיו בגודל כמפורט בנספח הבינוי המחייב ויהיו זהים לחלונות המותקנים בבניין הקיים. בהיתר הבנייה יש לחייב לסיים את הבנייה כולל הגמר החיצוני.

9. הנחיות כלליות לתשתית:

אספקת מים, ביוב ניקוז ומיתקנים לאיסוף אשפה יבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס העיר ומשרד הבריאות, ובתאום עם הרשויות המוסמכות.

10. הפקעה לצרכי ציבור:

"מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית לפי נוהלי מינהל מקרקעי ישראל או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהם בכפוף להסכמת הועדה המחוזית".

11. חלוקה ורישום:

חלוקת המגרשים תעשה לפי סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

12. תאריכי ושלבי ביצוע:

התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישור תכנית זו.

לשכת התכנון המחוזית  
משרד המניס' מהנדס הדרום  
19.12.2002

בעל הקרקע

שמואל פאני  
מנהל תכנון המחוז  
22.12.02

מאיר ארד  
המגיש

חתימות

גדעון רפאלי - אדריכל  
הדסה 53 באר-שבע  
טל: 6278162, פקס 07-2670007

עורך התכנית