

5

6-4164

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים מחוז הדרום

08.09.2003

נתקבל

מחוז הדרום
מרחב תכנון מקומי באר-שבע

תכנית מפורטת מס' 25/169/03/5
שינוי לתכנית מפורטת מס' 6/169/03/5

ת ק נ ו ן

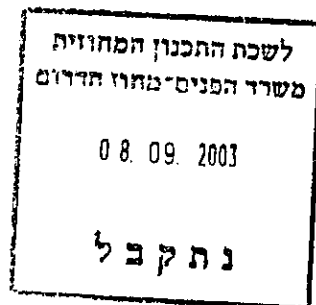
אודע-ניחול ומדע מקרקעין ונכסים בע"מ
אימות אישור
אשרה לחוקק ע"י ועדה למוס"א

שם
מחוז

משרד הפנים מחוז הדרום
תוק התכנון והבניה תשס"ה - 1985
25/169/03/5
התקנה והאשרה לתכנון ולבניה והחלטה
ביום 20/10/03
מ"ד תכנון המחוזית

החלטה על אישור תכנית מס' 25/169/03/5
באמצעות בלוקוס הרשומים מס' 5221
20/10/03 מיום

תאריך: אפריל 2000
אוגוסט 2001
יולי 2002
אוקטובר 2002
יולי 2003



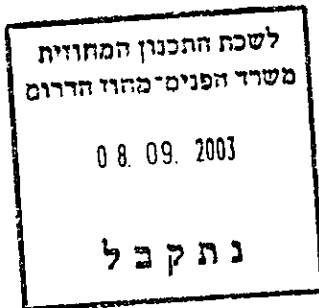
מבוא

תכנית זו מטפלת במגרש מגורים, הנמצא בפינת הרחובות רח' ביאליק ורח' אסף הרופא, שכונה א', באר שבע.

במגרש קיימים מבנה מגורים בן 2 קומות, הכולל 4 יח"ד, חורג מקווי בניין וארבעה מחסנים בגדלים שונים.

בכוונתם של דיירים להגדיל שטח בניה ע"י תוספת בניה בשתי קומות והוספת עלית גג.

התכנית המוצעת מאפשרת לשנות קווי בנין, להגדיל שטח בניה בשתי קומות, להקים עלית גג, להשאיר את שלושת המחסנים הקיימים במקומם בחזית צדדית צפונית, ולהעביר את המחסן הנמצא בחזית קדמית לחזית צדדית צפונית.



-2-

1. התכנית

- 1.1 שם התכנית - תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 25 / 169 / 03 / 5 שינוי לתכנית מפורטת מס' 6/169/03/5.
- 1.2 מחוז - הדרום.
- 1.3 נפה - באר-שבע.
- 1.4 מקום - רח' ביאליק 14, שכונה א', באר-שבע.
- 1.5 גוש - 38070.
- 1.6 חלקות - 58, 93 (חלק), 104 (חלק).
- 1.7 שטח התכנית - 1059.4 מ"ר.
- 1.8 המגיש - איגור לוין, רח' ביאליק 14, שכונה א', באר שבע.
- 1.9 בעל הקרקע - מ.מ.י. חגורי אברהם ודורה, אזולאי דניס, חזן מוטי ושולה, לוין איגור ואינגה.
- 1.10 עורך התכנית - אדריכל רבינוביץ' ויקטור רח' עבדת 12 ב"ש.
- 1.11 מסמכי התכנית - א' 4 דפים הוראות בכתב (להלן התקנון), ב' תשריט בקנ"מ 1:250 (להלן התשריט), מסמכים הנ"ל מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.
- 1.12 ציונים בתשריט - כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.
- 1.13 יחס לתכניות אחרות - התכנית כפופה לתכנית מפורטת מס' 6/169/03/5, למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.
- 1.14 מטרת התכנית - הגדלת שטח בניה במגרש מגורים באזור מגורים ב' ע"י שינויים בזכויות הבניה, בקווי בניין וקביעת הנחיות והגבלות בניה.

2. תכליות ושימושים מותרים, הוראות והגבלות בניה.

- 2.1 אזור מגורים ב' (מגרש מס' 11).
- 2.1.1 במגרש הנ"ל תותר לבנות בית מגורים בן 2 קומות + עליית גג, כולל 4 יחידות דיור (2 יח"ד בקומת קרקע, 2 יח"ד בקומה א').
- ניתן לשנות מקום כניסה לקומה א' ע"י בית מדרגות חוץ לא מקורות.
- 2.1.2 עליית גג : תותר הקמת עליית גג עבור 2 יח"ד בקומה א' תוך ניצול חלל מתחת לגג רעפים. שטחה לא יעלה על 30 מ"ר לכל יח"ד ויחשב כשטח עיקרי. גישה לעליית גג תתוכנן מתוך יח"ד בקומה א'.
- 2.1.3 גובה מרבי לבית מגורים יהיה 10.0 מ', מדוד מגובה מפלס 0.00.
- 2.1.4 מחסנים : בנוסף למחסנים קיימים תותר הקמת מחסן בחזית הצפונית בשטח עד 8 מ"ר.
- המחסן הנמצא בחזית קדמית יש להרוס. הגובה הפנימי למחסן יהיה 2.20 מ'. לא יותרו פתחים לכיוון השכן. שיפוע הגג וניקוזו יהיה לכיוון המגרש. קו בניין בחזית הצפונית יהיה 0.00 מ'.
- 2.1.5 פרגולות : תותר הקמת 4 פרגולות, בשטח עד 17 מ"ר. קווי בניין לפי המסומן בתשריט.
- 2.2 דרכים:
- רוחב ותוואי דרכים לפי המסומן בתשריט.

3. זכויות בניה (מצב קיים) :

- גובה : 2 קומות.
- אחוזי בניה : 30% בקומה כולל מבני עזר.
- קווי בניה קדמי : 4.0 מ', לרחוב ביאליק וטשרניאחובסקי 5.0 מ'.
- צדדי : 3.0 מ'.
- אחורי : 4.0 מ'.

4. טבלת זכויות בניה (מצב מוצע) :

היעוד	מס' מגרש	שטח מגרש מ"ר	% בניה מרבית לקומה			סה"כ % בניה בכל הקומות	תכנית מרבית %	קווי בניה ב-מ'			מס' קומות	מס' יח"ד
			עקרי	שרות*	סה"כ			ק	צ	א		
מגורים ב'	11	632.4	45	11	56	111	56	כמסומן בתשריט			+2 עלית גג	4

* שטח שרות כולל: מחסנים – 36 מ"ר, חדר מדרגות – 8 מ"ר וממ"דים לכל יח"ד בשטח 6 מ"ר לכל אחד.

5. חניה:

תוכנן בתחום המגרש שלושה מקומות חניה בחצר דרומית ומקום חניה אחד בחזית צפון-מערבית ובהתאם לתקן החניה בתכנית מתאר ב"ש.

6. מרחבים מוגנים:

לפי הנחיות הג"א ובאישורה.

7. הנחיות כלליות לתשתית:

כל מערכת התשתית תתואם עם הרשויות המוסמכות תשתיות חשמל:

לא יינתן היתר בנייה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים, בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק למרחקים גדולים מהמפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע, בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:

סוג קו החשמל	מרחק מתיל חיצוני	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 דרום.

8. עיצוב אדריכלי.

גימור המבנה כולל תוספת יהיה טיח או כל חומר עמיד (חיפוי אבן, קרמיקה וכו'...),

או שילוב ביניהם - הכל בגוון בהיר.

9. חלוקה ורישום:

חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965.

10. הפקעות לצרכי ציבור:

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

11. תאריכי ושלבי ביצוע:

התכנית תבוצע תוך 3 שנים מיום אישור תכנית זו.

12. תנאים למתן היתר בניה:

היתר בניה יוצא ע"י הועדה המקומית ע"פ תכנית זו בתנאים :
הגשת תכנית פיתוח לועדה מקומית, הריסת מבנים לפי התכנית והסכמת השכנים.

13. אישורים:

חתימת הירזם:



חתימת בעל הקרקע:

חתימת המתכנן

