

מרחב תכנון מקומי באר שבע

6-4176

תכנית מפורטת מס' 17/192/03/5
שינוי לתכנית מפורטת מס' 6/192/03/5

לשכת התכנון המקומית
משרד הפנים - מחוז הדרום
- 9. 03. 2004
נתקבל

הוראות התכנית

בשטח המפורט במס' התוכנית 17/192/03/5
הוקדש חלק מהשטח למבני מגורים מס' 15
השינוי המוצע הוא: 17/192/03/5
התנאים המוצעים לתכנון: לגובה המגורים
בית: 4/2/04
שם: א.א.
סמכויות לתכנון: לשכת התכנון המקומית

גאודע-ניחול ומידע מקרקעין ונכסים בע"מ
אימות אישור
אשרה לתוסף ע"י ועדה
שם _____
חתימה _____

הודעה על אישור תכנית מס' 17/192/03/5
נורסמה בילקוט הכיכומים מס' 5289
מיום 15/4/04

- תאריך : אוקטובר 2000
- נובמבר 2002
- יוני 2003
- אוקטובר 2003
- מרץ 2004

לשכת התכנון המחוזית
משרד הסניטציה והבריאות
9. 03. 2004
נ ת ק ב ל

מ ב ו א

תכנית זאת מטפלת במגרש, יעוד "אזור מגורים מיוחד", הנמצא ברח' יהנה ז'בוטינסקי 15, שכל' נווה זאב ב"ש.
במגרש ממוקם מבנה של מגורים בן שבע קומות, משולב עים חזית מסחרית בקומת קרקע.
התכנית המוצעת מאפשרת תוספת בניה למספר יחידות דיור ובניית מחסן במרפסות.

9. 03. 2004

נתקבל

- 2 -

1. שם התכנית.

התכנית תקרא תכנית מפורטת מס' 17/192/03/5
שינוי לתכנית מפורטת מס' : 6/192/03/5

2. הנתונים הכלליים.

- א'. מחוז : הדרום.
ב'. גפה : באר שבע.
ג'. מקום : רח' יוהנה ז'בוטינסקי 15, שכ' נווה זאב, באר-שבע.
ד'. גוש וחלקה : 38191 (בהסדר), חלקה ארעית 28 (חלק), 38139 (בהסדר), חלקות ארעיות 60 (חלק), 6.
ה'. המגיש : חסן יעקב, רח' יוהנה ז'בוטינסקי 15, שכ' נווה זאב ב"ש.
ו'. בעל הקרקע : מ. מ. י. , ואחרים.
ז'. עורך התכנית : אדריכל רבינוביץ' ויקטור , רח' עבדת 12 , ב"ש. טל: 6433048 – 08. רשיון מס' 26019.
ח'. שטח התכנית : 4,368 מ"ר.

3. מסמכי התכנית.

- א'. 4 דפי הוראות בכתב (להלן התקנון),
ב'. תשריט בקנ"מ 1:500 (להלן התשריט),
ג'. ניספח בינוי מנחה, המחייב מבחינת מיקומם של התוספות (להלן הנספח),
כל המסמכים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.

4. ציונים בתשריט.

כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

5. יחס לתכניות אחרות.

תכנית זו כפופה לתכנית מפורטת מס' 6/192/03/5 ולתכנית מס' 5 /במ / 130 ,
למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.

6. מטרת התכנית.

תוספת בניה למספר יחידות דיור ובניית מחסן במרפסת .
וכל זאת ע"י שינויים בזכויות בנייה, בהנחיות והגבלות בנייה.

7. תכליות ושימושים.

7.1 אזור מגורים מיוחד (מגרש מס' 13).

7.1.1 במגרש הנ"ל תותר הקמת בית מגורים בן 7 קומות מעל קומה מסחרית + מרתף.
למספר יחידות דיור המפורטות מטה תותר תוספת שטח בניה, שיחשב כשטח עיקרי:

יח"ד שמספרה 16

יח"ד שמספרה 17

יח"ד שמספרה 55

יח"ד שמספרה 56

יח"ד שמספרה 39

גמר חזיתות של התוספות לפי גמר של המבנה הקיים. הגג יהיה גג בטון שטוח או גג רעפים,
או שילוב ביניהם.

7.1.2 חזית מסחרית: תותר לאורך החזית המסחרית, הקמת שטחי מסחר בקומת הקרקע של המבנה בשטח
של 500 מ"ר למגרש.

7.1.4 מחסן: ליחידות דיור שמספרם 16 ו-17 תותר הקמת מחסן אחד במרפסת, מוסתר מהחזית.
גובה המחסן נטו יהיה 2.20 מ'. שטחו המרבי של המחסן לא יעלה על 5.0 מ"ר, ייחשב כשטח שירות.
הגג של המחסן יהיה גג בטון שטוח או גג רעפים. שיפוע הגג וניקוזו יהיו לכיוון המרפסת.

לשכת התכנון המחוזית
משרד המיתון והתעסוקה
9.03.2004
נתקבל

7.1.5 זכות מעבר לציבור: בשטח זה יותר מעבר חופשי של הולכי רגל. זכות המעבר כאמור תוגן ע"י רישום זיקת הנאה בספרי המקרקעין.

7.1.6 דרכים: רוחב ותואי דרכים לפי המסומן בתשריט.

8. זכויות בנייה (מצב קיים):

מס' יח"ד	מס' קומות	קווי בנין *			סה"כ לכל הקומות %	תכסית מרבית %	זכויות בניה **			שטח מגרש דונם	מס' מגרש	יעוד	
		ק	צ	א			סה"כ מ"ר	למטרות שירות מ"ר	למטרות עיקריות מ"ר				מיקום
58	7+ק. מסחרית	עפ"י תשריט			-	35	8320	1920	4800	מעל הקרקע	2921	13	אזור מגורים מיוחד
							1600		מתחת לקרקע				

הערה: * - קווי הבנין מתחת לקרקע יהיו עד לגבולות מגרש.

** - זכויות בניה כוללים שטחי מסחר בקומת הקרקע של הביניים בשטח של 500 מ"ר למגרש.

*** בהתאם להקלה להיתר הבניה, אשר ניתנה במסגרת ועדה מקומית מתאריך 03/09/97, לפי חוק תכנון ובניה.

9. טבלת זכויות בנייה (מצב מציע):

מס' יח"ד	מס' קומות	קווי בנין מ'			תכסית מרבית %	זכויות בניה מרביים למגרש **				שטח מגרש מ"ר	מס' מגרש	יעוד	
		ק	צ	א		סה"כ מ"ר	למטרות שירות * מ"ר	למטרות עיקריות מ"ר	מיקום				
53	7 + ק. מסחרית + מרתף	לפי המסומן בתשריט			35	6210	1801	4409	מעל הקרקע	2923	13	אזור מגורים מיוחד	
5						626	31.4	98.2					16
							31.4	98.2					17
							26.4	98.2					55
							26.4	98.2					56
		26.4	91.2	39									
		0.0			1600	1600	-	מתחת לקרקע					

* - שטח השירות כולל מרחבים מוגנים, מבואות וחדרי מדריגות, מתקנים ומערכות טכניות, אחסנה, מרתף, בליטות גג של התוספות ותוספת שטח למחסן ליחידות דיור שמספרם 16 ו-17.

** - זכויות בניה מרביים (שטחים ללא שינוי) כוללים שטחי מסחר בקומת הקרקע בשטח של 500 מ"ר למגרש.

10. מרחב מוגן:

תתוכנן בהתאם להנחיות הג"א ובאישורה.

11. חניה:

תתוכנן בתחומי המגרשים בהתאם לתקן החניה בתכנית מתאר ב"ש.

12. 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 בנייה רק למרחקים גדולים מהמפגרים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע, בין-ציר קו החשמל לבין החלק הכולט 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.

13. תאריכי ושלבי ביצוע:

התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישור תכנית זו.

14. תנאים למתן היתר בניה:

היתרי בניה יוצאו ע"י הועדה המקומית על פי תכנית זו.

15. אישורים:

חתימת המגיש:

חתימת המתכנן:

רבינוביץ ויקטור אדריכל
רח' עובדין 12-2 מאב שרון
טלפקס 08-6433048
מלאמח 052-765195

חתימת בעל הקרקע:

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים סניף הדרום
- 9. 03. 2004
נתקבל