

5

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים מחוז הדרום
17.03.2004
נתקבל

מרחב תכנון מקומי באר - שבע

תכנית מפורטת מס' 23/192/03/5

שינוי לתכנית מפורטת מס' 9/192/03/5

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

משרד הפנים מחוז הדרום
חוק התכנון והמבנה תשכ"ח - 1765
המנהל המחוזי לתכנון ולמבנה
המחוז הדרומי
לשכת התכנון המחוזית
מחוז הדרום
מס' 1/314
תאריך: 17/3/04

הודעה על אישור הכנית מס' 23/192/03/5
מסמכה בילקוט הפרסומים מס' 5287
מיום 17/3/04

המגיש התכנית : זילברמן יאן
שד' יוהנה ז'בוטינסקי, 20/21, באר-שבע

בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל

עורך התכנית : אדריכלית נטליה ליפובצקי
רח' חטיבה שמונה 17/9, ב"ש, טל: 6104872-08, פל: 474557-054

תאריך הגשה : 11.07.02

תאריך עדכון : 18.06.03

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים - מהיזו הדרום

17.03.2004

נתקבל

מבוא

תכנית זאת מטפלת במגרש מס' 57 (יעוד "אזור מגורים מיוחד"), הנמצא בשד' יוהנה ז'בוטינסקי, 20, באר-שבע. למגרש שתי חזיתות קדמיות ושתי חזיתות צדדיות. במגרש ממוקם מבנה של מגורים בן 8 קומות מעל קומת עמודים. התכנית המוצעת מאפשרת לדירה מס' 21 (דו-פלקס) שבקומות 7-8 סגירת מרפסת בקומה השמינית (עליונה).

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים-מחוז הדרום

17.03.2004

נתקבל

1. שם התכנית

התכנית תקרא תכנית מפורטת מס' 23/192/03/5 שינוי לתכנית מפורטת מס' 9/192/03/5.

2. מחוז : הדרום

נפה : באר-שבע

מקום : באר-שבע, שכי נווה-זאב, שד' יוהנה ז'בוטינסקי, 20

גושים וחלקות : גוש : 38190 (בהסדר), חלקות ארעיות : 10, 23 (חלק), 24 (חלק)

שטח התכנית : 4.853 ד'

3. מסמכי התכנית

התכנית כוללת 3 דפי הוראות בכתב (להלן התקנון) ; תשריט בקניימ 1:1250 (להלן התשריט); נספח בינוי מנחה ומחייב מבחינת מיקום התוספת בלבד. המסמכים האלה מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.

4. יחס לתכניות אחרות

התכנית כפופה לכל ההוראות של תכנית מפורטת מס' 9/192/03/5 למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.

5. ציונים בתכנית

כפי המסומן בתשריט ומתואר במקרא.

6. מטרת התכנית

בניית מסגרת תכנונית המאפשרת הוספת שטח בניה (סגירת מרפסת) לדירה מס' 21 בבית משותף באזור מגורים מיוחד ע"י שינויים בזכויות בניה, בהנחיות והגבלות בניה.

7. תכליות ושימושים

אזור מגורים מיוחד (מגרש מס' 57) :

- במגרש הנ"ל תותר הקמת מבנה מגורים בן 8 קומות מעל קומת עמודים.
- תותר לדירה מס' 21 (דו-פלקס) שבקומות 7-8 סגירת מרפסת בקומה השמינית (עליונה) - ראה נספח בינוי. גמר חזיתות של התוספת לפי גמר של המבנה הקיים.
- הגג יהיה גג בטון שטוח. שיפוע הגג וניקוזו יהיו לכיוון צינור מי גשם הקיים. עיצוב הגג יתואם לארכיטקטורה והגגות של הבניין.

זכות מעבר לציבור :

בשטח זה יותר מעבר חופשי של הולכי רגל כמסומן בתשריט. זכות המעבר תעוגן ע"י רישום זיקת הנאה בלשכת רישום המקרקעין.

דרך :

ישמש לדרכים, תשתיות, על ותת-קרקעיות, מעבר להולכי רגל וכלי רכב.

8. טבלת זכויות בניה - מצב קיים

מס' יחיד	מס' קומות	תכסית מרבית %	זכויות בניה (מ"ר)				שטח מגרש (מ"ר)	מס' מגרש	יעוד
			סה"כ	למטרות שירות	למטרות עיקריות	מיקום			
36 7+	6+ ק"ע 2+	35	5040	1440	3600	מעל הקרקע	3391	57	אזור מגורים מיוחד

* 7 יחיד ו 2 קומות הוספו בהקלה להיתר בניה לפי חוק התכנון והבניה.

9. טבלת זכויות בניה - מצב מוצע

מס' יחיד	מס' קומות	תכסית מרבית %	זכויות בניה (מ"ר)				שטח מגרש (מ"ר)	מס' מגרש	יעוד
			סה"כ	למטרות שירות	למטרות עיקריות	מיקום			
43	8+ ק"ע	35	5055	1440	3615	מעל הקרקע	3391	57	אזור מגורים מיוחד

* 15 מ"ר - גודל התוספת לדירה מס' 21

10. חניה

חניה תתוכנן בתחום המגרש ולפי תקן חניה בתכנית מתאר באר-שבע.

11. כללי**11.1 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.

11.2 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:

סוג קו חשמל	מרחק מתיל קיצוני	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 בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק הקטן מ 2 מ' מכבלים אלה.

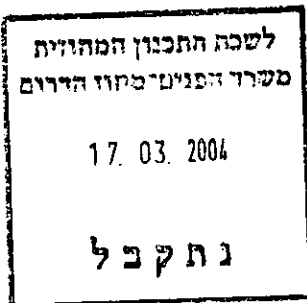
אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל - מחוז דרום.

12. תנאים למתן היתרי בניה

היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זאת.

13. תאריכי ושלבי ביצוע

התכנית תבוצע תוך 3 שנים מאישור התכנית.

14. חתימות

ליפובצקי נטליה
אדריכלית
מ. רשין 104717

עורך התכנית:

בעל הקרקע:

מגיש התכנית: