

6-4214

-1-

לשכת התכנון המחוזית
 משרד הפנים - מחוז הדרום
 19.05.2004
 נתקבל

מחוז דרום
 מרחב תכנון מקומי באר-שבע
 תכנית מפורטת מס' 20/151/03/5
 שינוי לתכנית מפורטת מס' 13/151/03/5
 13/151/03/5

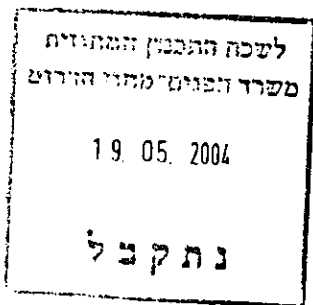
הוראות התכנית

מועצה הפנים מחוז דרום
 חוק התכנון והבניה תשכ"ח - 1965
 אישור מס' 20/151/03/5
 1/8/04

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

הודעה על אישור תכנית מס' 20/151/03/5
 כוונתה בילקוט הפרסומים מס' 5308
 מיום 2/6/04

תאריך: אפריל 2000
 אוגוסט 2002
 ספטמבר 2003
 מרץ 2004



מ ב ו א

תכנית זו מטפלת במגרש מגורים, הנמצא ברח' צביה המלכה 14, שכונה ד', באר שבע.
המגרש מחולק ל- 8 יח"ד.
למגרש הנ"ל אין גישה לכלי רכב, אלא להלכי רגל בלבד משבילים סמוכים ומרח' צביה המלכה.
ביחידת דיור, שמספרה 14/1, ישנה תוספת ביתן עליה למרפסת-גג מעל קומה א'.
במרפסת-גג של יח"ד זו, מעל ק' קרקע קיימת פרגולה בשטח כ- 20 מ"ר.
כמו כן, ישנה חריגה בקווי בנייה.
התכנית המוצעת מאפשרת להשאיר את המבנה הקיים במצבו הנוכחי ע"י הגדלת שטחי בניה מותרים
ושינוי בקווי בניין.

1. התכנית
1.1 שם התכנית

- תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 20/151/03/5
שינוי לתכנית מפורטת מס' 13/151/03/5
13/151/03/5

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים - מחוז הדרום
19.05.2004
נתקבל

- 1.2 מחוז
 - 1.3 נפה
 - 1.4 מקום
 - 1.5 גוש וחלקה
 - 1.6 שטח התכנית
 - 1.7 המגיש
 - 1.8 בעל הקרקע
 - 1.9 עורך התכנית
 - 1.10 מסמכי התכנית
 - 1.11 ציונים בתשריט
 - 1.12 יחס לתכניות אחרות
 - 1.13 מטרת התכנית
- הדרום.
- באר-שבע.
- באר-שבע, שכונה ד', רח' צביה המלכה.
- 38072, חלקות 31, 97 (חלק).
- 1391.0 מ"ר.
- שוקרון משה, רח' צביה המלכה 14/1, שכונה ד', באר שבע.
- מ.מ.י., ואחרים.
- אדריכל תשענ"ז ויקטור, רח' עזרת 12 ב'ש, טל' 6433048, מס' רשון 26019.
- א' 4 דפי הוראות בכתב (להלן התקנון),
ב' תשריט בקנ"מ 1:250 (להלן התשריט),
מסמכים הנ"ל מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.
- כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.
- התכנית כפופה לתכנית מפורטת מס' 13/151/03/5, 13/151/03/5.
למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.
- הגדלת זכויות בניה ושינוי בקוי הבנין, לדירה מס' 14/1, בבית מגורים משותף, באיזור מגורים א' (רכבות).

2. תכליות ושימושים מותרים, הוראות ומגבלות בניה.

- 2.1 אזור מגורים א' - רכבות (מגרש מס' 14).
- 2.1.1 במגרש הנ"ל תותר בניית 8 יח"ד דו-קומתיות.
- 2.1.2 יח"ד מס' 14/1, בת 2 קומות עם ביתן עליה על מרפסת-גג מעל קומה א', שטחו של הביתן לא יעלה על 7 מ"ר ויחשב כשטח עיקרי.
- תותר הקמת פרגולה במרפסת-גג מעל קומת קרקע בשטח עד 20 מ"ר.
- 2.1.3 בדירות צדדיות לכיוון השבילים תותר פתיחת דלת אחת וחלונות כדלקמן: בקומת קרקע החלונות יהיו עליונים בלבד מעל לגובה 1.80 מ' ממפלס רצפה ועד תחתית תקרה, בקומה השניה על פי תכנית עיצוב אדריכלי.
- 2.1.4 בכל יח"ד תותר הקמת מחסן אחד נפרד מהבית או כחלק בלתי נפרד מהבית בקומת קרקע. שטחו לא יעלה על 8 מ"ר ויחשב כשטח שרות. גובה נטו של המחסן הנפרד מהבית לא יעלה על 2.20 מ', וגובה נטו של מחסן כחלק מהבית יהיה כגובה קומה. מחסן הנפרד מהבית ימוקם בחצר אחורית בקו בנין 0 אחורי וצדדי. לא יותרו פתחים לכיוון השכן. שיפוע הגג וניקוזו יהיו לכיוון הדירה.
- 2.2 שביל להלכי רגל.
- בשבילים להלכי רגל לא תותר כל בניה על קרקעית, פרט להקמת מתקני תאורת רחוב, ריהוט רחוב, שטחי נוי וריצוף. תותר הנחת קווי תשתית כגון צנרת ניקוז, צנרת מים, צנרת ביוב, כבלי חשמל וכבלי תקשורת.

3. זכויות בנייה :

מצב קיים

אזור	שטח בניה מקסימלי ביח"ד אחת.		קווי בנין ב- מ'	
	בקומה אחת	בשתי קומות	קדמי	צדדי *
מגורים א' - רכבות	120 מ"ר כולל מבנה עזר	160 מ"ר	4.00	0.0 בתנאי קיר אטום

- * - בצדי המרפסות תחויב בנייתו של קיר אטום בגובה 2.0 מ'. לא תותר פתיחת חלונות בקירות צדדיים.
 - ** - בקומת קרקע יותרו חלונות מעל גובה 1.80 מ' ועד תחתית תקרה.
- בקומה ראשונה קו בנין ייסוג 1.50 מ'. יותר שימוש במרפסת בלתי מקורה וכן בנית מעקה בנוי למרפסת זו בגובה 1.00 מ'. תותר פתיחת חלונות ודלתות למרפסת זו.

מצב מוצע

קווי בנין ב- מ'	מס' קומות מרבי	תכסית מרבית	סה"כ שטח עיקרי + שרות	שטח בניה מקסימלי במגרש				מס' דירה	מס' יח"ד	שטח מגרש מ"ר	מס' מגרש	אזור
				בשתי קומות		בקומה אחת						
				שרות ⁽¹⁾	עיקרי	שרות ⁽¹⁾	עיקרי					
לפי המסומן בתשריט	2	120 מ"ר	167 מ"ר	16 מ"ר	151 מ"ר	16 מ"ר	104 מ"ר	14/1	8	1098	14	מגורים א' רכבות
			160 מ"ר	16 מ"ר	144 מ"ר	16 מ"ר	104 מ"ר	14/2 ÷ 14/8				

- (1) - שטח שרות כולל: מ"ד עד 8 מ"ר, מחסן עד 8 מ"ר.
- (2) - בצדי המרפסות תחויב בנייתו של קיר אטום בגובה 2.0 מ' לא תותר פתיחת חלונות בקירות צדדיים.
- (3) - בקומת קרקע יותרו חלונות מעל גובה 1.80 מ' ועד תחתית תקרה. בקומה ראשונה קו בנין ייסוג 1.50 מ'. יותר שימוש במרפסת בלתי מקורה וכן בניית מעקה בנוי למרפסת זו בגובה 1.00 מ'. תותר פתיחת חלונות ודלתות למרפסת זו.

4. חניה:

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

5. מרחבים מוגנים:

לפי הנחיות הג"א ובאישורה.

6. 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.

7. הפקעות לצרכי ציבור:

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

8. חלוקה ורישום:

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

לשכת התכנון והמחוזית
משרד הפנים מרומי הדרום
19.05.2004
נתקבל

9. תאריכי ושלבי ביצוע:

התכנית תבוצע תוך 3 שנים מיום אישור תכנית זו.

10. תנאים למתן היתר בניה:

היתר בניה יוצא ע"י הועדה המקומית ע"פ תכנית זו, בתנאי הריסת קיר בטון.

11. אישורים:

רבינוביץ ויקטור אדריכל
רח' עבדת 12 באר שבע
טלפקס 08-6433048
פלאפון 052-765195

חתימת עורך התכנית:

חתימת בעל הקרקע:

חתימת המגיש:

