

מבואלתכנית מפורטת מס' 7/208/03/5

במגרש קיימים 4 מבנים בעלי 4 קומות. התכנית המוצעת מגדילה שטח עיקרי לדירה מס' 15 שבמבנה א' ומאפשרת בניית חדר נוסף במקום מרפסת. מדובר על דירה אחת מבית משותף השייך לאזור מגורים ג'.

גאודע-ניחול ומידע מקרקעין ונכסים בע"מ  
אימות אישור

אושרה לתוקף ע"י ועדה

שם

חתימה

תאריך אימות:

תאריך אימות:

21.12.2004

מס' תיק:

מס' תיק:

מס' תיק:

מס' תיק:

מס' תיק:

מס' תיק:

מס' תיק:

מס' תיק:

מס' תיק:

מס' תיק:

מס' תיק:

מס' תיק:

מס' תיק:

מס' תיק:

מס' תיק:

מס' תיק:

מס' תיק:

מס' תיק:

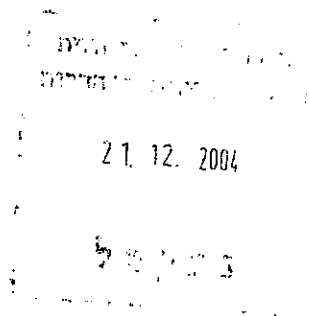
מס' תיק:

מס' תיק:

**מרחב תכנון מקומי באר-שבע**

**תכנית מפורטת מס' 7/208/03/5**

**שינוי לתכנית מפורטת מס' 1/208/03/5**



מגיש התכנית : ליטמן מירב-  
רח' מאיר גרוסמן, 12/15, באר-שבע

בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל

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

תאריך הגשה : 18.02.03

תאריך עידכון : 7.04.04

**1. שם התכנית**

התכנית תקרא תכנית מפורטת מס' 7/208/03/5  
שינוי לתכנית מפורטת מס' 1/208/03/5.

**2.**

**מחוז** : הדרום  
**נפה** : באר-שבע  
**מקום** : באר-שבע, שכי נווה-זאב, רח' מאיר גרוסמן 12/15  
**גושים** : 38146 (בהסדר)  
**שטח התכנית** : 7.684 ד'

**3. מסמכי התכנית**

התכנית כוללת 4 דפי הוראות בכתב (להלן התקנון) ; תשריט בקני"מ 1:1250 (להלן התשריט) ונספח בינוי המחייב לעניין היקף בתוספות ומיקומם ביחס לבינוי הקיים (אין בתיאור הדירות לרבות החלוקתן הפנימית והמידות כדי לחייב לעניין הוצאת היתרים מכח תכנית זו). המסמכים האלה מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.

**4. יחס לתכניות אחרות**

התכנית כפופה לכל ההוראות של תכנית מפורטת מס' 1/208/03/5 למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.

**5. ציונים בתכנית**

כפי המסומן בתשריט ומתואר במקרא.

**6. מטרת התכנית**

הוספת שטח בניה לדירה מס' 15 בבית משותף (מבנה א') באזור מגורים ג' ע"י שינוי בזכויות הבניה וקביעת הנחיות ומגבלות בניה.

**7. תכליות ושימושים**

אזור מגורים ג' (מגרש מס' 1) :

- ניתן לבנות חדר נוסף באמצעות סגירת מרפסת בדירה מס' 15 בלבד בקומה ב' במבנה א' של 3 קומות. המקום והגודל התוספת מסומנים בנספח בינוי.
- חומרי גמר, חלונות וגובה של החדר החדש להתאים לחזית הקיימת.
- הגג בהרחבה יהיה גג שטוח וניקוזו יתחבר לצמ"ג הקיים.

**דרך :**

תואי ורוחב הדרך לפי המסומן בתשריט.

**8. טבלת זכויות בניה – מצב קיים**

| יעוד      | מס' מגרש | שטח מגרש (דונם) | זכויות בניה          |                    |            | תכנית מרבית % | קווי בניין ק צ א | מס' קומות | מס' יחיד |
|-----------|----------|-----------------|----------------------|--------------------|------------|---------------|------------------|-----------|----------|
|           |          |                 | למטרות עיקריות (מ"ר) | למטרות שירות (מ"ר) | סה"כ (מ"ר) |               |                  |           |          |
| מגורים ג' | 1        | 7.0             | 4800                 | 1200               | 6000       | 30            | עפ"י תשריט       | 3+1 *     | 48+9 *   |

\* 9 יחיד ו קומה אחת הוספו בהקלה להיתר בניה לפי חוק התכנון והבניה.  
\*\* אין בניה מתחת לקרקע.

## 9. טבלת זכויות בניה – מצב מוצע

| מס' יחידות דיור | מס' קומות | קווי בניין ק צ א | תכנית מרבית % | זכויות הבניה מירביות למגרש מעל לקרקע ** |                   |                     | שטח מגרש (דונם) | מס' מגרש | יעוד      |
|-----------------|-----------|------------------|---------------|-----------------------------------------|-------------------|---------------------|-----------------|----------|-----------|
|                 |           |                  |               | סה"כ (מ"ר)                              | למטרת שירות (מ"ר) | למטרת עיקריות (מ"ר) |                 |          |           |
| 57              | 4         | עפ"י תשריט       | 30            | 6020                                    | 1200              | 4800+20             | 6.918           | 1        | מגורים ג' |

\* 20 מ"ר – גודל התוספת לדירה מס' 15 במבנה א'.

\*\* אין בניה מתחת לקרקע.

\*\*\* בכל מקרה של סטירה בין התוספת המותר לבניה לפי הוראות התכנית לבין הקבוע בנספח הבינוי, יגברו הוראות התכנית.

## 10. הנחיות כלליות לתשתית:

### 10.1 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.

### 10.2 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.

## 11. מקלטים :

בהתאם להנחיות פיקוד העורף ובאישורו.

## 12. תנאים למתן היתרי בניה :

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

## 13. חלוקה ורישום :

חלוקת המגרשים תעשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

## 14. הפקעות לצרכי ציבור :

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

21.12.2004

**15. חניה :**

החניה תהייה בתחום המגרש ולפי תקן חניה של תכנית מתאר באר-שבע.

**16. תאריכי ושלבי ביצוע**

התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישור התכנית.

**17. חתימות**

משרד האזורי  
מנהל האזורי  
מנהל האזורי  
ליפורצקי נטליה  
104717

עורך התכנית :

בעל הקרקע :

מגיש התכנית :

21.12.2004