

6-4329

מחוז דרום
מרחב תכנון מקומי באר שבע
תכנית מפורטת מס' 1/202/03/5
שינוי לתכניות מפורטות מס' 202/03/5

לשכת התכנון המקומית
שטחד הפנים לתחוז הדרום
07.03.2005
נתקבל

הוראות התכנית

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

מס' התכנית: 1/202/03/5
מס' התכנית: 1/202/03/5
מס' התכנית: 1/202/03/5
מס' התכנית: 1/202/03/5
מס' התכנית: 1/202/03/5
מס' התכנית: 1/202/03/5
מס' התכנית: 1/202/03/5
מס' התכנית: 1/202/03/5

הודעה על יצירת הבית מס' 1/202/03/5
כורסמה בילקוט הפרימרייש מס' 539
מיום 1/202/03/5

תאריך: מאי 2002
דצמבר 2002
אוגוסט 2003
נובמבר 2003
מרץ 2004

מבוא

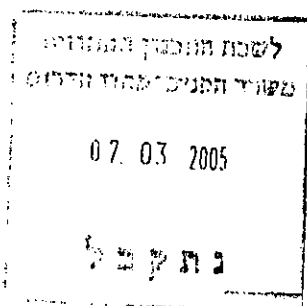
תכנית זו מטפלת במגרש מס' 5204, הנמצא בפינת רחובות שד' אנדרטה ורח' אברהם אמיר, שכ' רמות, ב"ש.

במגרש הנ"ל מקימים שלושה מבני מגורים בני 5 קומות +מרתף בהתאם להיתר בניה.

בכל מבנה 10 יח"ד(סה"כ 30 יח"ד במגרש). המבנים נימצאים עם סטיה של מרפסות מקווי בניין.

התכנית המוצעת מאפשרת:

- הגדלת מספר יחידות דיור במגרש עד 33, ע"י בנית שלושה פנטהאוזים, פנטהאוז אחד בכל מבנה, בקומה שישית בנוסף למאושרים בהיתר בניה עם הקלה.
- הרחבת מרפסות תוך שינוי קווי בנין עבורן בלבד.



1. שם התכנית.

תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 1/202/03/5 שינוי לתכניות מפורטות מס' 202/03/5.

2. הנתונים הכלליים.

א. מחוז :	הדרום.
ב. נפה :	באר-שבע.
ג. מקום :	באר שבע, רובע רמות רבתי, מתחם 4, שד' אנדרטה פינת רח' אברהם אמיר.
ד. גוש :	כתף באר-שבע 6, חלקה 1(חלק).
ה. המגיש :	אחים אוזן בע"מ, רח' הדסה 90, ב"ש, טל 6444511.
ו. בעל הקרקע :	מ.מ.י.
ז. עורך התכנית :	אדריכל רבינוביץ' ויקטור רח' עבדת 12 ב"ש, רשיון מס' 26019.
ח. שטח התכנית :	3980 מ"ר

3. מסמכי התכנית.

א. 4 דפי הוראות בכתב (להלן התקנון),
ב. תשריט בקנ"מ 1:250 (להלן התשריט),
ג. נספח בינוי, הסדרי תנועה וחניה מנחה.
מסמכים אלה מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.

4. יחס לתכניות אחרות

כל הוראות תכנית מס' 202/03/5 נשארות בתוקף למעט שינויים המפורטים בתכנית זו.

5. מטרת התכנית.

הגדלת מס' יח"ד עד 33 במגרש מס' 5204 אזור מגורים ג',
ע"י הגדלת זכויות בניה, שינויים בהנחיות והגבלות בניה ושינויים בקווי בנין.

6. תכליות ושימושים מותרים, הוראות והגבלות בניה.

6.1 אזור מגורים ג' (מגרש מס' 5204).

6.1.1 במגרש הנ"ל תותר הקמת שלושה מבני מגורים בני 6 קומות + מרתף.

6.1.2 תותר בנית 33 יח"ד במגרש:

א. לפי תכנית מפורטת מס' 202/03/5 מותר 27 יח"ד,

ב. בהתאם להקלה להיתר בניה אושרו 30 יח"ד,

ג. התכנית מוסיפה שלושה יח"ד - סה"כ 33 יח"ד במגרש.

6.1.3 שטח הפנטהאוז בקומה שישית לא יעלה על 145 מ"ר, כולל מרחב מוגן עד 8 מ"ר.

6.1.4 תותר הקמת מרפסות במסגרת קווי בניין כפי המסומן בתשריט.

6.2 שטח ציבורי פתוח(מגרש 5824 (חלק)).

לפי הוראות לתכנית מפורטת מס' 202/03/5, סעיף 14. ר' 5).

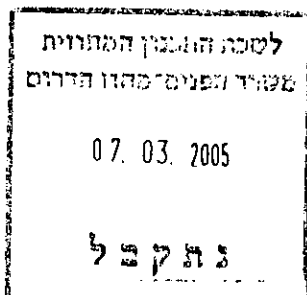
6.3 דרכים:

רוחב ותוואי דרכים לפי המסומן בתשריט.

7. חניה.

לפי הוראות לתכנית מפורטת מס' 202/03/5, סעיף 14. ג'. 2. ג',

ובהתאם לתקן חניה תכנית מתאר ב"ש.



8. טבלת אזורי, שיומישים והגבלות בנייה.

קווי בניין	מספר קומות מרבי			תכנית שטח מרבית	שטח לכל מקום חניה מקורה במ"ר	היקפי בנייה מרביים במ"ר במגרש				מספר יחידות דיור במגרש	שטח מגרש במ"ר	מס' מגרש	אזור
	מעל הקרקע	מתחת הקרקע	סה"כ			סה"כ עיקרי + שרות	מטרות שרות מעל הקרקע	מטרות עיקריות מעל הקרקע	מטרות שרות מתחת הקרקע				
קווי בניין	מעל הקרקע	מתחת הקרקע	סה"כ	35%	35	3,645	540	270	2,835	27+3 ⁽¹⁾	2,599	5204	מגורים ג'
אזורי	קדמי	מחלקי +5 דירות בקומה 5 עד 6 משטח קומה 5	1	35%	35	3,645	540	270	2,835	27+3 ⁽¹⁾	2,599	5204	מגורים ג'
עפ"י המסומן בתשריט													

(1) - שליש יח"ד נוספות ניתנו בהקלה לפי חוק התכנון והבניה.

8.2 מצב מוצע

קווי בניין	מספר קומות מרבי		תכנית שטח מרבית	סה"כ עיקרי + שרות	היקפי בנייה מרביים במ"ר במגרש				מספר יחידות דיור במגרש	שטח מגרש במ"ר	מס' מגרש	אזור	
	מעל הקרקע	מתחת הקרקע			מטרות שרות ⁽¹⁾ מעל הקרקע	מטרות עיקריות מעל הקרקע	מטרות שרות מתחת הקרקע	מטרות עיקריות מתחת הקרקע					
קווי בניין	מעל הקרקע	מתחת הקרקע	35%	+ 4,050 366 מ"ר עבור חניה מקורה	890	90	366 + עבור חניה מקורה	3,070	--	33	2,599	5204	מגורים ג'
אזורי	קדמי	מחלקי +5 דירות בקומה 5 עד 6 משטח קומה 5	35%	+ 4,050 366 מ"ר עבור חניה מקורה	890	90	366 + עבור חניה מקורה	3,070	--	33	2,599	5204	מגורים ג'
עפ"י המסומן בתשריט													

(1) - בשטחי בנייה למטרות שרות יכללו השימושים הבאים:

- א. מרחב מוגן עד 8 מ"ר לכל יח"ד,
- ב. מחסנים עבור יח"ד שבקומת קרקע, עד 2.6 מ"ר לכל יח"ד,
- ג. מבואות ומדרי מדריגות,
- ד. חניה מקורה בקומת מרתף.

לשכת תכנון ורישום
משרד התכנון והבניה
07 03 2005

9. 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.

10. חלוקה ורישום:

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

11. הנחיות כלליות לתשתיות ציבוריות:

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.

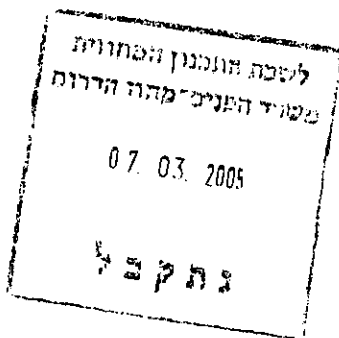
12. תאריכי ושלבי ביצוע:

התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישור תכנית זו.

13. תנאים למתן היתר בניה:

היתר בניה יוצא ע"י הועדה המקומית ע"פ תכנית זו.

14. אישורים:



חתימת המגיש:
אחיהם אוזן
 חברה לבניה בע"מ

חתימת בעל הקרקע:

חתימת עורך התכנית:
 רבינוביץ ויקטור אדריכל
 רח' עבדית 12 באר שבע
 טלפקס 08-6933048
 פלאכון 052-765195