

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי באר-שבע

ת ק נ ו ן

לשכת התכנון המחוזית
 משרד הפנים-מחוז הדרום
 22.03.2006
 נתקבל

תכנית מפורטת מס' 15/162/03/5

שינוי לתכנית מס' 3/34/5 במ/5

משרד הפנים מחוז דרום
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס' 15/162/03/5
 הודעה המחייבת לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 6/3/06 לאשר את התכנית.
 יו"ר היעודה המחוזית
 סמנכ"ל לתכנון

הודעה על אישור תכנית מס' 15/162/03/5
 כורסמה בילקוט הפרסומים מס' 556
 מיום 17/5/06

הדרום	מחוז
באר-שבע	נפה
רח' יוסף תקוע, שכונת רמות, באר-שבע	מקום
גוש 38197 (בהסדר)	גושים וחלקות
8.958 דונם	שטח התכנית
חברת י.ח. דמרי בע"מ	מגיש התכנית
אלי עמיחי-אדריכל ומתכנן ערים, רח' הנחתום 4	עורך התכנית
באר-שבע, טל. 08-6235902, פקס. 08-6235903	
מינהל מקרקעי ישראל	בעל הקרקע
19.6.05, 1.12.04, 15.2.04, 4.10.03	תאריך

העתק משרדי

263.06 א"י

מבוא לתכנית מס' 15/162/03/5

מטרת התכנית לשנות את זכויות הבניה בכל אחד משלושת המגרשים הכלולים בתכנית - 508, 509 ו-510, ע"י הגדלת השטחים העיקריים ושטחי השרות מעל הקרקע וביטול זכויות הבניה מתחת לקרקע. כמו כן מעדכנת התכנית את קוי הבנין במגרשים בהתאם לביצוע בשטח. הסיבה להגדלת זכויות הבניה היא הצורך בהגדלת שטחי הבניה למטרת שיווק, והדבר כלל בעיקר הרחבת חדרי הדיור ויצירת עלית גג למטרת איחסון וכן עקב חריגות בניה קלות תוך כדי הביצוע.



1. שם התכנית

תכנית זו תיקרא תכנית מפורטת מס' 15/162/03/5 המהווה שינוי לתכנית מס' 3/34/5 במ/5.

2. שטח התכנית

8.958 דונם.

3. גושים וחלקות

גוש 38197 (בהסדר).

4. מסמכי התכנית

המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:

- א. 6 דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התכנית).
- ב. תשריט ערוך בק.מ. 1:250 (להלן: התשריט).

5. ציונים בתכנית

כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

6. יחס לתכניות אחרות

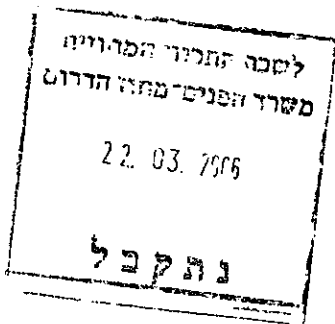
התכנית כפופה לתכנית מס' 3/34/5 במ/5 למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.

7. מטרת התכנית

- א. שינוי בקוי הבנין במגרשים על פי הבניה שבוצעה בפועל (הקטנות נקודתיות של תחום קוי הבנין).
- ב. תוספת עליות גג למטרות איחסון בכל יחידות הדיור.
- ג. הגדלת זכויות הבניה של השטחים העיקריים מ-1400 מ"ר למגרש ל-1500 מ"ר למגרש ושל מטרות השירות שמעל הקרקע מ-600 מ"ר ל-800 מ"ר וביטול מטרות השירות שמתחת לקרקע.

8. הפקעות לצרכי ציבור

מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188ב' לחוק התכנון והבניה, יוחכרו לרשות המקומית לפי נוהלי מינהל מקרקעי ישראל או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש וההחזקה בהם בכפוף להסכמת הועדה המחוזית.



26.3.06 א"א

9. תנאים למתן היתרי בניה

היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו ועפ"י תכנית בינוי ופיתוח שתוגש לאישור הועדה המקומית טרם הוצאת היתרי בניה.

10. תכליות ושימושים

10.1 אזור מגורים ב' מגרשים מס' 508, 509 ו-510 - אזור מגורים בצפיפות בינונית, בהם המבנים כבר קיימים והם כוללים 2 קומות + עליית גג. בכל אחד משלושת המגרשים הוגדלו זכויות הבניה הן בשטחים העיקריים והן בשטחי השירות שמעל לקרקע - הבניה בשטח הורחבה מעבר לזכויות המקוריות בשטחים העיקריים והגדלת הזכויות של מטרות השירות איפשרה בניית עליית גג שתמש לאיחסון. המחסנים בקומת הקרקע יהיו חלק בלתי נפרד מהבית עם דלת יציאה לחצר. גובהם הפנימי לא יעלה על 2.20 מ'. המחסנים יהיו בתחום קוי הבניה. ניקוז גגות המחסנים יהיה לכיוון תחצר.

10.2 דרכים

ישמשו למעבר כלי רכב והולכי רגל ולהולכת קוי תשתית וניקוז ותאסר בהם כל בניה שהיא.

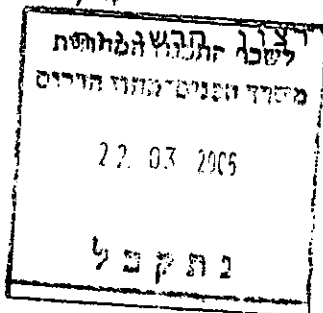
11. הנחיות כלליות לתשתיות

א. תקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים המתאימים לביצוע עבודות יישור, מילוי וניקוז הקרקע, סלילת הדרכים, הנחת קוי החשמל, המים, הביוב, התקשורת, הטלויזיה, סילוק אשפה ופסולת מוצקה, מתקנים הנדסיים ופיתוח המגרשים. הכל לשביעות המוסמכות לענין.

ב. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי החשמל הקיימים -

1. הוראות בינוי ופיתוח

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.



מרחק מציר הקו	מרחק מתיל קיצוני	סוג קו החשמל קו חשמל מתח נמוך
3.5 מ'	3 מ'	קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו
6 מ'	5 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 רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל - מחוז הדרום.



העתק נוטריוני
26.3.06 א

12. טבלת זכויות בניה - מצב קיים

אזור	מס' מגרש	שטח מס' מגרש	מס' יח"ד	היקפי בניה מירביים (% או מ"ר)			תכנית	מס' קומות	קרי בנין				
				במגרש					מירבית	מירבי	ק	צ	א
				מטרות עיקריות	מטרות שירות	סה"כ (עיקרי)							
				מטרות עיקריות	מטרות שירות	סה"כ (עיקרי)							
				מתחת מעל	מתחת מעל	מתחת מעל							
				לקרקע	לקרקע	לקרקע							
מגורים	508	2360	14	1400	520	600	1100	3+	מרתף	כמסומן	בתשריט		
ב'	509	2580	14	1400	520	600	1100	"	"	"	"		
	510	2380	14	1400	520	600	1100	"	"	"	"		

הערה: 30% משטחי השרות מיועדים לקרוי חניות.

13. טבלת זכויות בניה - מצב מוצע

לשכה התכנון והגנה
מקור: המסמך 2005
22.03.2005

אזור	מס' מגרש	שטח מס' מגרש	מס' יח"ד	היקפי בניה מירביים (מ"ר)			תכנית	מס' קומות	קרי בנין				
				במגרש					מירבית	מירבי	ק	צ	א
				מטרות עיקריות	מטרות שירות	סה"כ (עיקרי)							
				מטרות עיקריות	מטרות שירות	סה"כ (עיקרי)							
				מתחת מעל	מתחת מעל	מתחת מעל							
				לקרקע	לקרקע	לקרקע							
מגורים	508	2407	14	1500	800	2300	1100	2+	עליית	כמסומן	בתשריט		
ב'	509	2584	14	1500	800	2300	1100	גג	"	"	"		
	510	2411	14	1500	800	2300	1100	"	"	"	"		

הערה: בשטחי השרות נכללים ממ"דים, קומת עליית גג למטרת איחסון, סככות לרכב, בליטות ושטחי חוץ מקורים ומחסנים שמהווים חלק בלתי נפרד מהבית ועם דלת יציאה לחצר. גובה קומת עליית הגג יהיה עד 2.20 מ' נטו.

העתק משרדי

26.3.06

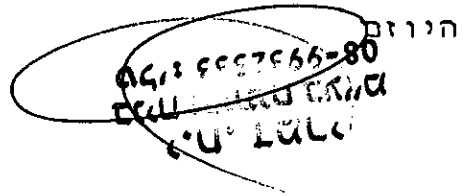
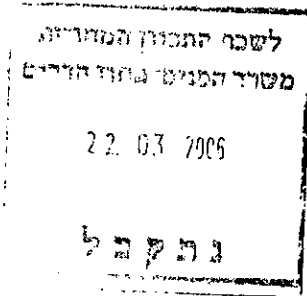
14. חלוקה ורישום

חלוקה ורישום יבוצעו עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה.

15. שלבי ביצוע

התכנית תבוצע תוך 8 שנים מיום מתן תוקפה.

חתימות:



אלי עמיחי
אדו"כ כל המתכנן ערים
יהודה הנחלקים 4 באר-שבע
טל: 08-6235902-903

המתכנן

בעל חקרקע