

6005550

לשכת החקיקה המחוזית
 משרד המגורים
 23.01.2007
 נתקבל

מבוא לתכנית מס' 10/191/03/5

על מגרש מס' 140 ברח' ח'ן בשכונה ו' בבאר-שבע קיים בניין מגורים בן 4 קומות.
 התוכנית באה לאפשר הוספת חדר לדירות מס' 24/7 ו- 26/7 בקומה ד' ע"י סגירת
 המרפסות.
 הוספת פרגולה לדירה מס' 26/7 כמוכן הוספת גג רעפים מעל המרפסת בדירה מס' 24/7
 באותה קומה.

משרד המגורים
 חוק התכנון והבניה תשס"ה 1965
 אישור תכנית מס' 10/191/03/5
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 14/1/06 לאשר את התוכנית
 מינהל התכנון

הודעה על אישור תכנית מס' 10/191/03/5
 כחשבונית בולקוט הכרזות מס' 5'690
 מיום 13/1/07

מרחב תכנון מקומי באר-שבע
תכנית מפורטת מס' 10/191/03/5
שינוי לתכנית מפורטת מס' 191/03/5

תקנון

מחוז : דרום
נפה : באר שבע.
מקום : באר שבע שכונה ורח' ח"ן
תאריך : יולי 2006

1. שם התוכנית: תוכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 10/191/03/5 שינוי לתוכנית מפורטת מס' 191/03/5 באר שבע.
2. מסמכי התוכנית: המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתוכנית.
א. 5 דפי הוראה בכתב(להלן הוראות תכנית).
ב. תשריט ערוך בקנה מידה 1:250 (להלן תשריט).
ג. נספח בינוי מחייב מבחינת מיקום וגודל התוספת.
3. שטח התוכנית: 2973 מ"ר.
4. גוש: 38352 בהסדר.
5. מגיש התוכנית: מימון יאיר, ת.ז. 23670839, רח' חן 24/7 טו 0527001458
6. בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל.
7. עורך התוכנית: אדריכל זריק רמזי, רח' אליהו חכים 41 באר-שבע 08-6493679
8. יחס לתוכניות אחרות: התוכנית תהיה כפופה ל ת.מ. 191/03/5 למעט השינויים המפורטים בתוכנית זאת.
9. מטרת התכנית: א-הוספת חדר בגודל של 19.7 מ"ר לדירה מס' 24/7 בקומה ד'.
ב-קירוי מרפסת עם גג רעפים באותה דירה בגודל של 33.0 מ"ר.
ג- הוספת חדר בגודל של 19.2 מ"ר לדירה מס' 26/7 בקומה ד'.
ד- הוספת מצללה מעץ בגודל של 18.38 מ"ר באותה דירה.
10. ציונים בתכנית: כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.
11. תכליות ושימושים:
11-1. אזור מגורים ג' מיוחד-מגרש 140 : על המגרש קיים בניין בן 4 קומות.
תותר הוספת חדר לדירה מס' 24/7 בגודל של 19.7 מ"ר ע"י סגירת מרפסת וקירוי מרפסת בגודל של 33.0 מ"ר עם גג רעפים . הוספת חדר לדירה מס' 26/7 בגודל של 19.2 מ"ר ע"י סגירת מרפסת והוספת מצללה בגודל של 18.4 מ"ר באותה דירה.
שני שליש משטח המצללה (12.13 מ"ר) נכלל בזכויות הבניה לפי תקנות התכנון והבניה.
מרפסת מקורה נחשבת כשטח עיקרי.
11-2 דרכים: מקום הדרכים ורוחבן יהיה כמסומן בתשריט.
12. טבלת זכויות הבניה מצב קיים:

אזור	מגרש	מס' יח' במג-רש	שטח מגרש מחצרי במ"ר	מס' קומות מרבי	כיסוי קרקע מרבי מ"ר	סה"כ בניה מרבית בכל הקומות מ"ר במגרש	קווי בנין מעוררים			
							ק	צ	ע	
מגורים ג' מיוחד	140	21	2700	4 קומות מדורגות	810	1620	לפי המסומן בתשריט	4	5	

*תותר תוספת שטח שירות בשיעור עד 30% משטח עיקרי מעל מפלס הכניסה הקובעת ומתחתיו לפי החלטת הוועדה המקומית לתכנון ובנייה מס' 13 מיום 3/11/97.
*תותר בניית 21 יח"ד לפי החלטת הוועדה המקומית לתכנון ובניה מס' 56458 מיום 10/7/96

13. טבלת זכויות הבניה מצב מוצע:

קווי בניין	מס קו מ' ת'	תכנית שטח מדבית ב-מ"ר	היקפי בנייה מרביים במגרש ב- במ"ר				מס' יחידות במגרש	שטח מגרש במ"ר	מספר מגרש	אזור
			מטרות שירות		מטרות עיקריות					
			מעל לקרקע	מתחת לקרקע	מעל לקרקע	מתחת לקרקע				
ק צ א כמסומן בתשריט	4	810	486	--	1711 *	--	21	2653	140	מגורים ג' מיוחד

* תוספת שטח עיקרי הינו עבור זירות מס' 24/7 ו- 26/7.

14. שירותים הנדסיים: כיוכ, ניקוז והספקת מים יתוכננו ויבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס עיריית באר שבע ובתיאום עם הרשויות המוסמכות

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

מרחק מציר הקו	מרחק מתיל קיצוני	סוג קו חשמל
3.5 מ'	5 מ'	קו חשמל מתח נמוך
6.0 מ'	5 מ'	קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו
20.0 מ'		קו חשמל מתח עליו 161 ק"ו (קיים או מוצע)
35.0 מ'		קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)

אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קסן מ-2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והכמה מחברת החשמל-מחוז דרום.

16. חנייה: החנייה תהיה בהתאם לתקן חנייה של תכנית מתאר באר שבע ובתחום המגרש.

17. הפקעות לצורכי ציבור: מקרקעי ישראל המיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 ב' לחוק התכנון והבניה, יוחכרו לרשות המקומית לפי נוהלי מנהל מקרקעי ישראל או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהם בכפוף להסכמת הוועדה המחוזית.

18. תנאים למתן היתר בניה: היתרי בניה יינתנו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו.

19. עיצוב אדריכלי : גמר חוץ של התוספת יהיה לפי גמר מבנה קיים ובאישור הוועדה המקומית לתכנון ובניה.

20. חלוקה ורישום: חלוקה ורישום יבוצעו על פי סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה.

21. תאריכי ושלבי ביצוע : התכנית תבוצע תוך 3 שנים מיום אישורה.

חתימות:

ד"ר רמי
אוריאל
מנהל

חתימת עורך התוכנית :



חתימת מגיש התוכנית:

חתימת בעל הקרקע :

התנגדות עירונית לתוכנית, בהנאי סוג תהיה
לפי חוקי התכנון המוסכמים.
לצרכי תכנון כלכלי, אין בה כדי להקנות
התוכנית או לכל בעל ענין אחר, שיש
הוקצה חשטה ונחמה עליו.
החתימה זו באה במקום הסכמת כל
הנדון ו/או כל רשות מוסמכת.
כאשר כותב זה אינו בעל ענין או יורש
התוכנית, או הוראת בקיום הסכם כאמור ו/או
אחרת העולה על שטח הפורטו של כל זר
שכן החתימה ניתנה על ידי בעלת הענין.
מאריך: 19/9/06
מינהל מקרקעי