

לשכר חתונת המחרית  
 מקורד הפנימי מחוז הדרום  
 25.05.2007  
 נתקבל

מבוא

לתכנית מפורטת מס' 12/191/03/5

תכנית זאת מטפלת במגרש מס' 138 (מיועד לאזור מגורים ג מיוחד) הנמצא בשכ' ו',  
 רח' עמוס ירקוני, באר-שבע. במגרש ממוקם מבנה מגורים של 3 כניסות (מס' 7, 9, 11-  
 לפי כתובת) בעל 4 קומות.  
 התכנית המוצעת מאפשרת לדירה מס' 5 שבקומה ב' של כניסה מס' 7 הגדלת סלון  
 על ידי סגירת מרפסת בחזית האחורית.

ט  
א  
י

משרד הפנים מחוז לרנה  
 חוק התכנון והבניה תשס"ה 1965  
 אישור וזכרון מס' 15/16/07  
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה התל"ט  
 היום 16/10/07  
 את התכנית  
 נספח 1  
 תכנית החלופית

הודעה על אישור תכנית מס' 12/191/03/5  
 כרטיס בילקוט חוזר/תוספת נשא 5/13  
 4/9/07  
 תיפוס

**מרחב תכנון מקומי באר-שבע**

**תכנית מפורטת מס' 12/191/03/5**

**שינוי לתכנית מס' 191/03/5**

»  
0  
»

**מגיש התכנית :** בוגנים סוזנה -  
רח' עמוס ירקוני, 7/5, באר-שבע

**בעל הקרקע :** מנהל מקרקעי ישראל

**עורך התכנית :** אדריכלית נטליה ליפובצקי (מס' רשיון 104717)  
שד' רגר 28, בית רסקו 38, ב"ש, טל : 08-6235163, נייד : 054-4474557

**תאריך :** 12.02.07

**1. שם התכנית**

התכנית תקרא תכנית מפורטת מס' 12/191/03/5 שינוי לתכנית מס' 191/03/5.

|                |  |
|----------------|--|
| מחוז :         | הדרום  |
| נפה :          | באר-שבע  |
| מקום :         | באר-שבע, שכי' וי, רח' עמוס ירקוני, 7/5                       |
| גושים וחלקות : | גוש 38352, חלקות : 17, 38 (חלק),<br>גוש 38353, חלקה 15 (חלק) |
| שטח התכנית :   | 3.129 מ"ד  |

**3. מסמכי התכנית**

התכנית כוללת 3 דפי הוראות בכתב (להלן התקנון); תשריט בקני"מ 1:1250 (להלן התשריט) ונספח בינוי מנחה לתכנית מספר 12/191/03/5 ומחייב למיקום התוספת. המסמכים האלה מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.

**4. יחס לתכניות אחרות**

התכנית כפופה לכל ההוראות של תכנית מס' 191/03/5 למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.

**5. ציונים בתכנית**

כפי המסומן בתשריט ומתואר במקרא.

**6. מטרת התכנית**

6.1 הוספת שטח בניה (סגירת מרפסת) לדירה מס' 5 בבית מס' 7, רח' עמוס ירקוני, ב"ש – במגרש המיועד לאזור מגורים ג' מיוחד - ע"י הגדלת זכויות הבניה למטרות עיקריות מ-1620 מ"ר ל-1620 + 6 מ"ר.

6.2 הסדרת שטחי שרות לפי תקנות חדשות לתכנון ובניה.

**7. תכליות ושימושים**

אזור מגורים ג' מיוחד (מגרש מס' 138):

- א. במגרש הנ"ל קיים מבנה מגורים של 3 כניסות בן 4 קומות.
- ב. תותר סגירת מרפסת בחזית האחורית לדירה מס' 5 בלבד שבקומה ב' כניסה מס' 7. המקום והגודל התוספת מסומנים בנספח בינוי.
- ג. חומרי גמר, חלון וגובה של החדר החדש להתאים לחזית הקיימת.
- ד. הגג יהיה גג בטון שטוח. שיפוע הגג וניקוזו יהיו לכיוון צינור מי גשם הקיים. עיצוב הגג יתואם לארכיטקטורה והגגות של הבניין.

דרך :

תוואי ורוחב הדרך לפי המסומן בתשריט.

**8. טבלת זכויות בניה – מצב קיים**

| אזור            | מס' מגרש | מס' יחיד | שטח מגרש (דונם) | מס' קומות מירבי | כסוי קרקע מירבי (מ"ר) | קווי בניין מזעריים                    |                   |      |       |
|-----------------|----------|----------|-----------------|-----------------|-----------------------|---------------------------------------|-------------------|------|-------|
|                 |          |          |                 |                 |                       | סה"כ בניה מירבית בכל הקומות מ"ר במגרש | קדמי              | צדדי | עורפי |
| מגורים ג' מיוחד | 138      | 18+3*    | 2.400           | 4 קומות מדורגות | 810                   | 1620                                  | כפי שמסומן בתשריט | 4    | 5     |

\* 3 יחיד הוספו בהקלה להיתר בניה לפי חוק התכנון והבניה.  
\*\* בכל מגרש יבנה בית אחד בלבד.

**9. טבלת זכויות בניה – מצב מוצע**

| יעוד            | מס' מגרש | שטח מגרש (דונם) | מס' יחידות דיור | מס' קומות | זכויות הבניה מירביות למגרש מעל לקרקע (מ"ר) |              |         |             |            |
|-----------------|----------|-----------------|-----------------|-----------|--|--------------|---------|-------------|------------|
|                 |          |                 |                 |           | למטרות עיקריות                             | למטרות שירות | סה"כ    | תכנית מרבית |            |
| מגורים ג' מיוחד | 138      | 2.436           | 21              | 4         | 1620+6*                                    | 370          | 1990+6* | 810         | עפ"י תשריט |

\* 6 מ"ר – גודל התוספת לדירה מס' 5 בקומה ב'.  
\*\* בכל מקרה של סתירה 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:**

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור – יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

**16. תאריכי ושלבי ביצוע**

התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישור התכנית.

**17. חתימות**

ליפורמאקו נמל"ו  
אדריכלית  
מ. רוט  
104717

עורך התכנית:

בעל הקרקע:

מגיש התכנית: