

משרד הפנים מחוז דרום
 חוק התכנון והבניה תשפ"ה 1965
 30/03/5
 תועדה על אישור תכנית מס' 5735
 מיום 8/11/5
 פנימול דרום
 יו"ר תועדה הכתובה

מחוז הדרום
 תועדה על אישור תכנית מס' 5735
 כנוסחה בילקוט הכרסומים מס' 8/11/5
 מיום

מרחב תכנון מקומי באר שבע

ליחיד התכנון המיוחד
 משרד הפנים / מחוז הדרום
 02.09.7607
 8/11/5

מבוא לתכנית מס' 30/203/03/5

שינוי לתוכנית מס' 5/במ/1/6 ולתוכנית 5/במ/6/6

תכנית באה להציע שינויים במסגרת התכנונית במטרה לאפשר הרחבת מבנים קיימים באזור מגורים א'. עקב זה התכנית משנה הנחיות ומגבלות בניה. כל התוספות יהיו בקומת הקרקע של המבנים וכוללים הרחבות בחלקו הקדמי והאחורי של המגרשים, תוספת מחסן ופרגולות.

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי באר שבע

תקנון

תכנית מפורטת מס' 30/203/03/5

שינוי לתוכנית מס' 1/6/במ/5 ולתוכנית 6/6/במ/5

מחוז:	הדרום
נפה:	באר שבע
מקום:	שכ' רמות – רח' אבו ארי 37, רח' אבן ארי 39, יוחנן אהרוני 16, משה יצחק 6, משה יצחק 8, משה יצחק 18, משה יצחק 20, אלכסנדר זרחין 4, אלכסנדר זרחין 6, אלכסנדר זרחין 18, אלכסנדר זרחין 20, אלכסנדר זרחין 22, אלכסנדר זרחין 24, אלכסנדר זרחין 23, אלכסנדר זרחין 21
גושים:	38159 (מוסדר) חלקות 39, 40, 41, 42, 43, 44, 51, 52, 70, 267, 268, 273, 274, 225, 226, 38362 (לא מוסדר)
בעלי הקרקע:	מ.מ.י. ואחרים
מגישי התכנית:	ירוחם אפרים ותפחה – רח' אלכסנדר זרחין 24, רמות, 6490674-08 מור יצחק וזהבה, מימון שאול ודיציה, לוי כרמלה ומנשה, קסבי יוסף ומירים, פלאי נירה ואיתמר, קסטרו מירים ואלברט, פיינבלום אירנה, בר פנינה ורפאל
עורך התכנית	מירון סורין אדריכל ומתכנן ערים (מס' רשיון 33768) רח' יהודה הנחתום מס' 4 טל': 08-6232703 פקס: 08-6232716-08
שטח התכנית:	6476 מ"ר
תאריך:	ינואר 2007

1. שם התוכנית:

תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 30/203/03/5 שינוי לתוכנית מס' 1/6/במ/5 ולתוכנית 6/6/במ/5, להלן "התכנית".

2. מסמכי התכנית:

המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.

א. 4 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית).

ב. תשריט ערוך בקני"מ 1:500 (להלן: התשריט)

ג. נספח בינוי מנחה ומחייב מבחינת מיקום התוספות

3. ציונים בתכנית: כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

4. יחס לתכניות אחרות:

התוכנית כפופה להוראות תוכניות מס' 1/6/במ/5 ו- 6/6/במ/5, למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.

5. מטרת התכנית:

יצירת מסגרת תכנונית להרחבת מבני מגורים באזור מגורים א' ע"י הגדלת זכויות בניה ושינוי בקווי בנין, במגרשים 365, 563A, 569A, 568A, 564B, 580A, 577A, 585A, 585B. כל התוספות בקומת הקרקע בלבד. להלן השינויים המוצעים:

במגרש 365: תוספת קדמית, תוספת אחורית, פרגולה בנויה במרפסת הקדמית, הקמת מחסן חיצוני במגרשים 563A, 569A, 568A, 564B, 580A, 577A, 585A, 585B: תוספת קדמית, תוספת אחורית קירוי מרפסת קידמית, הקמת מחסן חיצוני.

6. תכליות ושימושים:

6.1. אזור מגורים א'

באזור זה תותר הקמת מבני מגורים צמודי קרקע בגובה עד שתי קומות ומבני עזר(מחסן עד 10 מ"ר וסככה לרכב עד 15 מ"ר).

במגרשים 569B, 563B, 568B, 564A, 580B, 577B כל זכויות הבניה נשארות לפי התכנית התקפה.

6.2. דרכים - כפי שסומנו בתכנית זו.

7. טבלת אזורים, שימושים זכויות ומגבלות בניה.

7.1 מצב קיים

קווי בניין			מס' קומות	סה"כ שטח (מ"ר)	שטח שירות (מ"ר)	שטח עיקרי בכל הקומות (מ"ר)	שטח עיקרי בקומת קרקע (מ"ר)	שטח מגרש מזערי (מ"ר)	סה"כ יח"ד	ציון בתשריט	אזור
אחורי	צדדי	קדמי									
3	1.7 או 0	כמסומן בתשריט	2	141 מ"ר	21 מ"ר	120 מ"ר	90 מ"ר	170	9	כתום	מגורים א'

7.2 מצב מוצע

קרקע	יעוד	מס' מגרש	שטח מגרש	היקפי בניה מרביים במגרש במ"ר				מספר קומות מרבי	קווי בניין				
				שטחים עיקריים		שטחי שרות			סה"כ עיקרי ושרות	תכנית שטח מרבית	ק	צ	א
				מעל מפלס הכניסה	מתחת למפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה	מתחת למפלס הכניסה						
אזור מגורים א'		563A	285	150 מ"ר		10 מ"ר מחסן	183 מ"ר	2	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט		
		365	363		15 מ"ר חניה								
		580A	274		מקורה								
		585A	264		8 מ"ר ממ"ד								
		585B	275										
		564B	294										
		569A	270										
		568A	282										
אזור מגורים א'		577A	300	120 מ"ר		21 מ"ר	141 מ"ר	2	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט		
		563B	261										
		580B	274										
		564A	294										
		569B	282										
		568B	282										
577B	266												

* שטח עיקרי בקומת הקרקע 90 מ"ר

8. הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי

מחסנים יבנו בקווי הבניין כפי שסומנו בנספח הבינוי המנחה. תותר בנית פרגולות מעץ עד לקו בנין קדמי, צדדי ואחורי 0, למעט חזיתות לכיוון דרכים ציבוריות. תותר סגירת המרפסת המקורה בבנייה קלה, בתנאי שיובטח אוורור ותאורה לחלל הפנימי.

8.1 גמישות התוכנית

תתאפשר גמישות בצורה וחומר הגגות שיבוצעו על תוספות הבניה, בחומרי הגמר של המחסנים ובצורת הפרגולות, הכול לפי אישור מהנדס העיר.

9. חניה

החניה תהייה בתחום המגרשים עפ"י תקן חניה התקף של תכנית מתאר באר שבע.

10. הנחיות כלליות לתשתיות

כל המערכות התשתיות יותאמו עם הרשויות המוסמכות.

10.1 חשמל - יסופק ע"י חברת החשמל לפי תכנית בתאום עם מהנדס המועצה מקומית. לא ינתן 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:

סוג קו החשמל	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 קטן מ-2 מ' מכבלים אלה, אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל-מחוז הדרום.

11. הפקעה לצרכי ציבור

מקרקעין המיועדים לצורכי 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.

12. חלוקה ורישום

חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה.

13. תנאים להוצאת היתר בניה

היתר הבניה יוצא לפי תכנית זו באישור הודעה המקומית.

14. שלבי ביצוע

תכנית זו תבוצע תוך 3 שנים מתאריך אישור התכנית

15. חתימות

בעל הקרקע

עורך התכנית

~~הנדסאי
אדריכל
07-497487
ד. טל.~~

מגישי התכנית

ירוחם אפרים ותפחה

קסבי יוסף

לוי כרמלה

מימון שאול

מור יצחק

בר פנינה ורפאל

פלאי נירה

קסטרו מירים ואלברט

פיינבלום אירנה