



מבוא

לתכנית מפורטת מס' 145/108/03/5

תכנית זו כוללת מגרש מס' 91 המיועד לאזור מגורים ב'. במגרש קיים בית מגורים דו-קומתי בעל 4 דירות. התכנית המוצעת מטפלת בדירות מס' 2 – שבקומת קרקע ו מס' 3 – שבקומה א' ומאפשרת להן שינויים הבאים:

1. **בדירה מס' 2:**
תוספת בניה בקומת קרקע בחזיתות צדדית ואחורית, תוספת שטח איחסון בחזית אחורית (צמוד לבית).
2. **בדירה מס' 3:**
תוספת בניה בקומות א' ו ב' בחזיתות צדדית ואחורית.

כמו כן תכנית קובעת שטח שרות לבניית מחסנים נפרדים מהבית לדירות מס' 1, 3, 4 בחזית האחורית של המגרש.



מרחב תכנון מקומי באר – שבע

תכנית מפורטת מס' 145/108/03/5

שינוי לתכנית מפורטת מס' 7/108/03/5

מגישי התכנית : כושנגי אברהם - רח' ארלוזורוב 33/3, באר-שבע
קליסה נחום - רח' ארלוזורוב 33/2, באר-שבע

בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל - רח' התקווה 4, קרית הממשלה, ת.ד. 233, ב"ש

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

17.05.07

תאריך :

1. שם התכנית

תכנית מפורטת מס' 145/108/03/5 שינוי לתכנית מפורטת מס' 7/108/03/5.

מחוז :	הדרום	2.
נפה :	באר-שבע	
מקום :	באר-שבע, שכ' ג', רח' ארלוזורוב 33	
גושים וחלקות :	גוש 38028 חלקה 123 (חלק) גוש 38029 חלקה 21	
שטח התכנית :	0.843 ד'	

3. מסמכי התכנית

התכנית כוללת 4 דפי הוראות בכתב (להלן התקנון), תשריט בקני"מ 1:250 (להלן התשריט) ונספח בינוי מנחה ומחייב מבחינת מיקום התוספות בלבד. המסמכים האלה מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.

4. יחס לתכניות אחרות

התכנית כפופה לכל ההוראות של תכנית מפורטת מס' 7/108/03/5 למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.

5. ציונים בתכנית

כפי המסומן בתשריט ומתואר במקרא.

6. מסרת התכנית

- 6.1 הגדלת היקפי בניה למטרות עיקריות במגרש מס' 91 המיועד לאזור מגורים ב' ונמצא ברח' ארלוזורוב 33, ב"ש, לדירה מס' 2 בקומת קרקע מ-15% ל-21%, לדירה מס' 3 בקומה א' מ-15% ל-29%.
- 6.2 קביעת זכויות והנחיות בנייה למבני עזר.
- 6.3 שינוי בקווי הבנין לפי בניה קיימת.
- 6.4 קביעת קווי בנין למבני עזר.
- 6.5 קביעת תנאים למתן היתרי בניה.

7. תכליות ושימושים**7.1 אזור מגורים ב' (מגרש מס' 91):**

- 7.1.1 קיים בית מגורים דו-קומתי בעל ארבע דירות.
- 7.1.2 לדירה מס' 2 בקומת קרקע תותר הוספת בניה בחזיתות צדדית ואחורית (שטח עיקרי).
- 7.1.3 לדירה מס' 3 בקומה א' תותר הוספת בניה בקומת קרקע ובקומה ב' - דופלקס (שטח עיקרי). הקשר בין הקומות - דרך מדרגות פנימיות בלבד. לא תותר בניית מדרגות חיצוניות.
- 7.1.4 גימור התוספות יהיה בהתאם לבית הקיים. ובמידה ויהיה חיפוי יחופה הבית כולו. התכנית מאפשרת גמישות במיקום וגודל הפתחים.
- 7.1.5 גג של תוספות יהיה גג רעפים. גובה מקסימאלי יהיה 11.0 מ'. המדידה תהיה מגובה מפלס הכניסה הקובעת של המבנה הקיים.
- 7.1.6 לדירה מס' 2 תותר הוספת שטח שרות עד 29 מ"ר לצרכי איחסון צמוד לבית בגובה עד 2.2 מ' נטו.
- 7.1.7 מותר לבנות 3 מחסנים בגודל של עד 8 מ"ר לדירות מס' 1, 3, 4. קווי בנין עבור מחסן - 0; 0 מ' אחורי וצדדי. גובה פנימי של מחסן לא יעלה על 2.20 מ'. לא יותרו פתחים לכיוון השכן ושיפוע הגג וניקוזו יהיו לכיוון המגרש.

7.2 דרך:

תואי ורוחב הדרך לפי המסומן בתשריט.

8. טבלת אזורים ושימושים – מצב קיים

אזור	מס' המגרש	מס' יחיד	שטח מינימלי של המגרש (דונם)	גובה הבנין	שטח בניה מקסימלי בקומה (%)**	קווי בניין		
						קדמי	צדדי	אחורי
מגורים ב'	91	4	0.500	2 קומות	30	5	3	7

* כל הנתונים לפי תכנית מפורטת מס' 7/108/03/5.
** מדובר בבניה מעל לקרקע בלבד.

9. טבלת זכויות בניה – מצב מוצע

קווי בניין א צ א	היקפי בנייה מרביים במגרש (במ"ר או ב-%)						מס' קומות	מס' יחיד	שטח המגרש (דונם)	מס' המגרש	יעוד
	תכסית מרבית	סה"כ	מטרת שרות מ"ר ***	מטרה עיקרית %	מיקום	מס' דירה					
עפ"י תשריט	50%	80% + 95.4 מ"ר	18.6	15 **	קומת קרקע	1	3	4	0.668	91	מגורים ב'
			39.6	21	קומת קרקע	2					
			8.0	-	קומת קרקע	3					
			10.6	18	קומה א'						
			-	11	קומה ב'						
			8.0	-	קומת קרקע	4					
			10.6	15 **	קומה א'						

* אין בנייה מתחת לקרקע.
** זכויות הבניה לדירות מס' 1 בקומת קרקע ולדירה מס' 4 בקומה א' נשארות ללא שינוי לפי התכנית הקודמת.
*** שטח שרות כולל: מחסן (עד 8 מ"ר לדירות 1,3,4), שטח איחסון לדירה מס' 2 (עד 29 מ"ר), ממ"ד (8 מ"ר לכל דירה) ומדרגות משותפות (2.6 מ"ר לכל דירה).

10. הנחיות כלליות לתשתית

10.1 שרותים הנדסיים

כינוב 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 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 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.
- הריסת המבנים המסומנים להריסה בתשריט.

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.

15. חניה :

החניה תהייה לפי תקן חניה של תכנית מתאר באר-שבע.

16. תאריכי ושלבי ביצוע

התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישור התכנית.

17. חתימות

מגישי התכנית :


קליסה נחום
רח' ארלוזורוב 33/2


כושנגי אברהם
רח' ארלוזורוב 33/3

ליועץ המשפטי לממשלה
אדריכלות
מ. רשין 104717


עורך התכנית :

בעל הקרקע :