

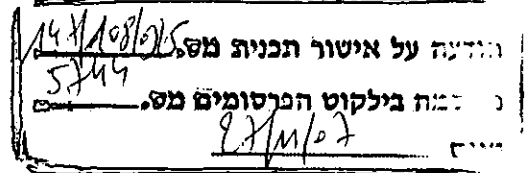
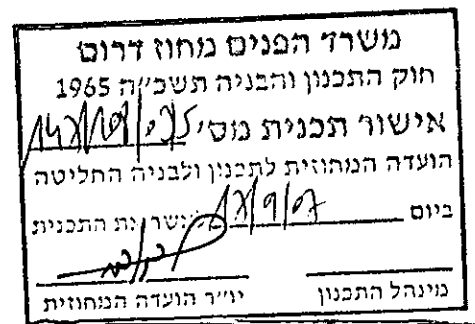
6005699



מבוא

לתכנית מפורטת מס' 147/108/03/5

תכנית זו כוללת מגרש מס' 90 המיועד לאזור מגורים ב' ונמצא בשכ' ג', רח' ארלוזורוב 31, ב"ש. במגרש קיים בית מגורים דו-קומתי בעל 4 דירות. מגיש התכנית מבקש להגדיל זכויות בניה לדירה מס' 2 שבקומת קרקע לצורך בניית תוספת בחזית האחורית ולשנות קווי בניין בהתאם לבניה הקיימת והמתוכננת. זכויות בניה לדירות מס' 1, 3, 4 נשארות ללא שינוי למעט הוספת שטחי שרות בהתאם לבניה קיימת.



מרחב תכנון מקומי באר-שבע

תכנית מפורטת מס' 147/108/03/5

שינוי לתכנית מפורטת מס' 7/108/03/5



מגישי התכנית : זוילי אפרים (ת.ז. 50266261)
רח' ארלוזורוב 31/2, באר-שבע
טל: 050-5269149, 052-5817116

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

עורך התכנית : נטליה ליפובצקי אדריכלית
(מס' רשיון 104717, ת.ז. 312988298)
שד' רגר 28, בית רסקו 38, ב"ש,
טל: 08-6235163, נייד: 054-4474557

22.05.07

תאריך :

1. שם התכנית

תכנית מפורטת מס' 147/108/03/5 שינוי לתכנית מפורטת מס' 7/108/03/5.

מחוז :	הדרום
נפה :	באר-שבע
מקום :	באר-שבע, שכי ג', רח' ארלוזורוב 31
גושים וחלקות :	גוש 38028 חלקה 123 (חלק) גוש 38029 חלקה 22
שטח התכנית :	0.898 ד'

3. מסמכי התכנית

התכנית כוללת 3 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. מטרת התכנית

- 6.1 הגדלת זכויות בניה למטרה עיקרית במגרש מס' 90 המיועד לאזור מגורים ב' וממוקם ברח' ארלוזורוב 31 עבור דירה מס' 2 בקומת קרקע מ-15% ל-24%.
- 6.2 קביעת זכויות בניה למטרות שרות.
- 6.3 שינוי בקווי בנין.
- 6.4 קביעת תנאים למתן היתרי בניה.

7. תכליות ושימושים

7.1 אזור מגורים ב' (מגרש מס' 90):

- 7.1.1 קיים בית מגורים דו-קומתי בעל ארבע דירות.
- 7.1.2 לדירה מס' 2 שבקומת קרקע תותר הוספת בניה בחזית האחורית.
- 7.1.3 גימור התוספת יהיה מתואם לבית הקיים ובמידה ויהיה חיפוי יחופה הבית כולו. התכנית מאפשרת גמישות במיקום וגודל הפתחים.
- 7.1.4 גג של התוספת יהיה גג שטוח וניקוזו יהייה לכיוון המגרש.
- 7.1.5 תותר הוספת שטחי שרות לכל דירה עבור מדרגות משותפות ובניית ממ"ד בגודל עד 8.0 מ"ר.

7.2 דרך :

תוואי ורוחב הדרך לפי המסומן בתשריט.

8. מצב קיים לפי תכנית מס' 7/108/03/5

אזור	מס' המגרש	שטח מינימלי של המגרש (מ"ר)	גובה הבנין	קווי בנין		
				מקסימלי בקומה %	שטח בניה	מאתור
מגורים ב'	90	500	2 קומות	30% בקומה	כפי שמסומן בתשריט	3

9. טבלת זכויות בניה – מצב מוצע

קווי בנין א צ א	היקפי בנייה מרביים במגרש (במ"ר או ב-%) *						מס' קומות	מס' יחיד	שטח המגרש (דונם)	מס' המגרש	יעוד
	תכנית מרבית	סה"כ שטח עיקר+שרות	שטח שרות ***	שטח עיקרי	מיקום	מס' דירה					
עפ"י תשריט	39%	69%	10.6 מ"ר	15% **	קומת קרקע	1	2	4	0.718	90	מגורים ב'
	+	+	10.6 מ"ר	24%	קומת קרקע	2					
	21.2 מ"ר	42.4 מ"ר	21.2 מ"ר	30% **	קומה א'	3,4					

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

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 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 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.

15. חניה :

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

16. תאריכי ושלבי ביצוע

התכנית תבוצע תוך 7 שנים מיום אישור התכנית.

17. חתימות

לייזר אבנר
אדריכלית
מ. רשימי
104717

עורך התכנית :

מגיש התכנית :

בעל הקרקע :