

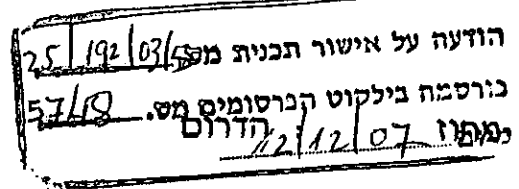
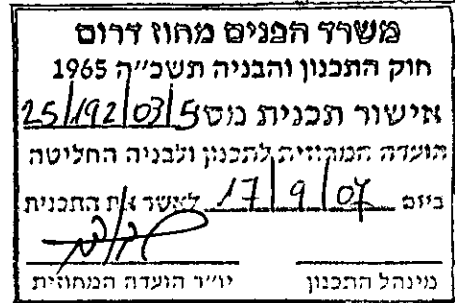
605722

1

מרחב תכנון מקומי באר-שבע  
תכנית מפורטת מס' 5 / 03 / 192 / 25  
שינוי לתכנית מס' 5 / 130 / 5



תקנון



- נפה : באר-שבע
- מקום : באר-שבע, רובע נווה-זאב, פלח 2, רח' פיירברג 36 + 34
- גוש : 38139 (לא מוסדר).
- שטח התכנית : 3857 מ"ר.
- המגיש : ועד הבית בניין N34, הדס פלס, ויקטור שרמן, טל: 08-6440938  
ועד הבית בניין N36, רוני סלם, מוטי וענונו, טל: 08-6417423
- בעל הקרקע : מ.מ.י - רח' התקווה 4 באר שבע טל: 08-6264333.
- עורך התכנית : אדרי' גדעון רפאלי - רח' הדסה 53 ב"ש רישיון 3167
- טלפקס 08-6278162
- תאריך : 03.05.07  
30.10.07

מבוא לתכנית מס' 25/192/03/5

תכנית זו מטפלת בקטע מתוך אזור מגורים ג' שהינו בית משותף כפול הממוקם בשכונת נווה זאב  
ברח' פיירברג מס' : 36/14 ו- 34/14.  
מגיש התכנית מבקשים הגדלה בזכויות הבניה על מנת שיתאפשר להם לסגור את המרפסת.  
בניין N34, קומה ג': דירות מס' : 11,12,13,14 ובבניין N36, קומה ג': דירות מס' : 11,12,14.

1. שם התכנית : תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 25/192/03/5 בבאר-שבע, המהווה שנוי לתכנית מפורטת מס' 5/במ/130/5.
2. מסמכי התכנית : המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.  
 א. 3 דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התכנית).  
 ב. תשריט ערוך ב ק.מ. 250:1 (להלן התשריט).  
 ג. נספח בינוי מנחה לתכנית מס' 25/192/03/5 ומחייב מבחינת מיקום וגודל התוספות ב ק.מ. 100:1.
3. יחס לתכניות אחרות : תכניות זו כפופה להוראות תכנית מס' 5/במ/130/5 למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.
4. ציונים בתכנית : ציונים בתכנית כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.
5. מטרת התכנית : הוספת שטח בניה בדירות מס' 11,12,13,14 בנין מס' N34 בקומה ג' ודירות מס' 11,12,14 בבנין מס' N36 בקומה ג', באזור מגורים ג', לפי הפרוט להלן:  
 5.1 סגירת מרפסת קיימת בכל דירה בשטח 12 מ"ר.  
 5.2 קביעת תנאים למתן היתר בניה.
6. תנאים למתן היתר בנייה : היתרי בנייה יוצאו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו ולאחר אישורה.
7. תכליות ושימושים :  
 7.1 אזור מגורים ג'  
 במגרש מס' 111 קיימים 2 מבנים בני 5 קומות. בנוסף לבניה הקיימת בבנין זה, תותר סגירת מרפסות בקומה ג', בהתאם לנספח הבינוי של התכנית. שטח הדירה ע"פ תכנית מאושרת הינו 85.4 מ"ר, שטח התוספת 12 מ"ר ושטח הדירה הכולל, יהא 97.4 מ"ר. סך השטח המבוקש להגדלה הוא  $7 \times 12 = 84$  מ"ר.  
 7.2 דרך : רוחב זכות הדרך בדרכים משמש לכביש, מדרכות, תעלות ניקוז. נטיעות וקווי תשתיות לסוגיהם עיליים ותת-קרקעיים.
8. חניה : מקומות החניה יהיו בתחום המגרש. החניה תהיה על פי התקן התקף בעיר באר שבע בעת מתן היתרי בניה.
9. טבלת אזורים שימושים ומגבלות בניה :  
 א. מצב קיים -

קווי בנין	מס' קומות מרבי	תכנית קרקע מרבית	היקפי בניה מרביים - במ"ר				מס' יח'	שטח מגרש מזערי במ"ר	מס' מגרש	אזור	
			סה"כ עיקרי + שירות	מטרות שירות		מטרות עיקריות					
				מעל הקרקע	מתחת לקרקע	מעל הקרקע					תת קרקע
א	ק	צ	3920	800	240	2880	32	2800	111	מגורים ג'	
קווי בנין כמסומן בתשריט			+5 מרתף	1000							

**ב. מצב מוצע-**

קווי בנין	מס' קומות מרבי	תכנית קרקע מרבית	היקפי בניה מרביים - במ"ר				מס' יח'	שטח מגרש מזערי במ"ר	מס' מגרש	אזור	
			סה"כ עיקרי+ שירות	מטרות שירות		מטרות עיקריות					
				מעל הקרקע	מתחת לקרקע	מעל הקרקע					תת קרקע
א	ק	צ	3917+84	800	240	2877+84	2*+32	2800	111	מגורים ג'	
כמסומן בתשריט			5+	1000							

\* ניתנה הקלה לבניית 2 דירות נוספות ע"פ החלטת ועדה משנה מס' 29221 מיום 31/05/2000.

10. **עיצוב אדריכלי** : גימור המבנה יהיה, קירות קיימים מאבן- סגירה עם חלונות אלומיניום, וגג רעפי חרס אדומים- הכל כדוגמת הקיים.

11. **הנחיות כלליות לתשתית** : אספקת מים, ביוב ניקוז ומיתקנים לאיסוף אשפה יבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס העיר ומשרד הבריאות, ובתאום עם הרשויות המוסמכות. **תשתיות חשמל**: לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים, בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק למרחקים גדולים מהמפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע, בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.

סוג קו החשמל	מרחק מתיל חיצוני	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 בניינים 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 דרום.

12. **חלוקה ורישום** : חלוקת המגרשים תעשה לפי סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.

13. **הפקעות לצורכי ציבור** : מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור ע"פ סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, יופקעו ע"י הועדה המקומית ויירשמו על שם רשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור- יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה."

14. **תאריכי ושלבי ביצוע** : התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישור תכנית זו. ביצוע התוספות בדירות המצוינות בסעיף 5 לעיל יהיה בו זמנית.

**חתימות:**

1. על הקרקע...  
2. המגיש...  
3. המתכנן...  
4. ועד בית מס' 36, רונן סלם  
5. ועד בית מס' 36, מוטי וענונו  
6. ועד בית מס' 34, חדס פלס  
7. ועד בית מס' 34, ויקטור שרמן

*(Signatures)*

**המתכנן**

גדעון רפאלי- אדריכל  
הדסה 53 באר-שבע  
טלפקס: 08-6278162  
פני 054-4915039

*(Signature)*