

מבוא

לתכנית מפורטת מס' 13/191/03/5

תכנית זו כוללת מגרש מס' 315 המיועד למגורים מיוחד שנמצא ברח' דוד אלעזר, שכי' ו', ב"ש. במגרש קיימים 4 בתי מגורים בעלי 9 קומות. מגיש התכנית בדירה מס' 12 בבנין מס' 17 מבקש לאפשר בניית מצללה במרפסת בחזית הצדדית של הבית בגודל החורג מהמותר. מדובר על דירה אחת מבית משותף.

משרד הפנים מחוז דרום
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס' 13/191/03/5
הודעה המהווה למסמך תכנוני חליטה
ביום 28/11/08
מנהל התכנון

הודעה על אישור תכנית מס' 13/191/03/5
מס' 5231
מס' 207/08

מרחב תכנון מקומי באר-שבע
תכנית מפורטת מס' 13/191/03/05
שינוי לתכניות מס' 9/191/03/5 ו 5/מק/2021

2

2

מגיש התכנית : שבתאי אילנה - רח' דוד אלעזר 17/12, ב"ש, טל: 050-5789204

בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל

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

תאריך : 30.08.07

1. שם התכנית

התכנית תקרא תכנית מפורטת מס' 13/191/03/5 שינוי לתכנית מס' 9/191/03/5 ו 5/מק/2021.

2. **מחוז** : הדרום
נפה : באר-שבע
מקום : באר-שבע, רח' אלעזר 17/12
גושים : 38353, חלקות : 4, 21, 37, 3, 16 (חלק), 12 (חלק), 15 (חלק)
שטח התכנית : 14.630 ד'

3. מסמכי התכנית

התכנית כוללת 3 דפי הוראות בכתב (להלן התקנון), תשריט בקני"מ 1250:1 (להלן התשריט) ונספח בינוי המחייב לעניין היקף התוספות ומיקומם ביחס לבינוי הקיים. המסמכים האלה מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.

4. יחס לתכניות אחרות

התכנית כפופה לכל ההוראות של תכניות מס' 9/191/03/5 ו 5/מק/2021 למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.

5. ציונים בתכנית

כפי המסומן בתשריט ומתואר במקרא.

6. מטרת התכנית

- 6.1 הגדלת זכויות הבניה למטרות עיקריות במגרש מס' 315 המיועד לאזור מגורים מיוחד ל 30 מ"ר – עבור בניית מצללה במרפסת בחזית צדדית של הבית בגודל החורג מהמותר לפי תקנות חוק התכנון והבניה. השטח מעל המותר בחוק ייחשב כשטח עיקרי.
 6.2 קביעת תנאים למתן היתרי בנייה.

7. תכליות ושימושים

7.1 אזור מגורים מיוחד (מגרש מס' 315):

7.1.1 במגרש הנ"ל קיימים 4 בתי מגורים בעלי עד 9 קומות + ק. עמודים + 2 קומות מתחת למפלס הכניסה.

7.1.2 בדירה מס' 12 (בית מס' 17 בן 9 קומות) ניתן לבנות מצללת עץ במרפסת בחזית הצדדית בקומה ו'. מיקום וגודל המצללה מסומנים בנספח בינוי.

7.2 חזית מסחרית :

תותר לאורך החזית המסחרית הקמת שטחי מסחר ובמיפלס מתחת למפלס הכניסה על פי המצב הטופוגרפי של הבנינים.

7.3 דרך :

תוואי ורוחב הדרך לפי המסומן בתשריט.

8. עיצוב אדריכלי

עיצוב המצללה יהיה לשביעות רצונו של מהנדס העיר.

9. טבלת זכויות בניה – מצב קיים

קווי בניין ק צ א	תכנית מירבית במ"ר	סה"כ במגרש במ"ר	היקפי בניה מירביים במגרש (במ"ר)				מס' קומות מירבי	שטח המגרש	מס' יח'	מס' מגרש	יעוד
			שטח שרות		שטח עיקרי						
			מתחת למפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה	מתחת למפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה					
כמסומן בתשריט	3,800	46,840	15,700****	8,900	---	22,240	9+ק.ע 2+ קומות מתחת למיפלס הכניסה	10,547	241	315	מגורים מיוחד
		300	100	---	200	---					חזית מסחרית
		47,140	15,800	8,900	200	22,240					סה"כ

* קו בניין למתקנים טכניים מתחת למפלס הכניסה – 0.

** שטח עיקרי מתחת למיפלס הכניסה עקב מצב טופוגרפי נתון, קוי בנין לפי קוי בנין מעל למפלס הכניסה.

*** שטח שרות מתחת למפלס הכניסה מיועד לחניה, לאחסנה, למתקנים טכניים, למגורים.

**** שטח לחניה למגורים – 14,700 מ"ר. שטח לאחסנה למגורים – 1,000 מ"ר.

***** אין חניה מקורה למיסחר.

10. טבלת זכויות בניה – מצב מוצע

קווי בניין ק צ א	היקפי בניה מירביים במגרש (במ"ר)						מס' קומות מירבי	שטח המגרש בד' שטח	מס' יחיד	מס' מגרש	יעוד קרקע
	תכסית מירבית	סה"כ במגרש	שטח שרות		שטח עיקרי						
			מתחת למפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה	מתחת למפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה					
כמסומן בתשריט	3,800	46,840 + * 30	15,700	8,900	----	22,240 + * 30	9+ ק.ע 2+ קומות מיתחת למפלס הכניסה	10,565	241	315	מגורים מיוחד
		300	100	----	200	----					חזית מסחרית
		47,170	15,800	8,900	200	22,270					סה"כ

* 30 מ"ר - עודף משטח מצללה שלא נכנס לשטח המוגדר כשטח לא מקורה לפי חוק התכנון והבניה ומיתווסף לשטח עיקרי.

11. הנחיות כלליות לתשתית:

11.1 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.

11.2 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.

12. מקלטים:

בהתאם להנחיות פיקוד העורף ובאישורו.

13. תנאים למתן היתרי בניה:

היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זאת.

14. חלוקה ורישום:

חלוקת המגרשים תעשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

15. 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. חניה:

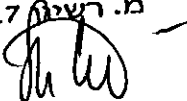
החניה תהייה בתחום המגרש ולפי תקן חניה של תכנית מתאר באר-שבע.

17. תאריכי ושלבי ביצוע

התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישור התכנית.

18. חתימות

ליפובצקי נטליה
אדריכלית
מ. רשין 104717



בעל הקרקע:

עורך התכנית:



מגיש התכנית: