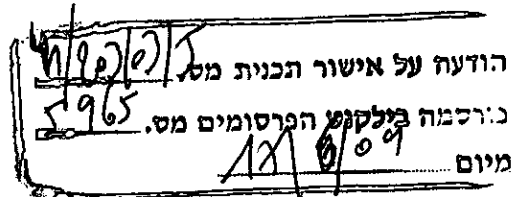
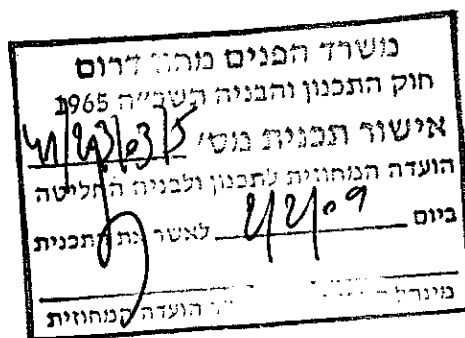


מבוא לתכנית מפורטת מס' 41/203/03/5

תכנית זו מטפלת במגרש מס' 509A חד משפחתי עם קיר משותף, באזור מגורים א'. המגיש מבקש להגדיל זכויות הבניה ע"י הוספת שטח בניה בקומת קרקע בחזית הצדדית (בנית חדר מדרגות והפיכתו לכניסה ראשית לבית), הוספת גגון כניסה, כמו כן שינוי פנימי במקום חדר מדרגות בתוך הבית-חדר ארונות. וכל זאת בלי לשנות קווי בנין. המגרש 509 B נשאר ללא שינוי, לפי התכניות התקפות.



מרחב תכנון מקומי באר-שבע
תכנית מפורטת מס' 41/203/03/5

תקנון

מחוז :	הדרום
נפה :	באר-שבע
מקום :	באר-שבע, שכונת רמות, רח' רנה קסן 23
גושים וחלקות :	38157 חלקות 24, 25, 171 (חלק)
שטח התכנית :	648 מ"ר
מגיש התכנית :	גוטמן גיא, רח' רנה קסן 23, ב"ש, טל. 052-3574322
בעל הקרקע :	מנהל מקרקעי ישראל, רח' התקוה 4 באר שבע. טל. 08-6264333
עורך התכנית :	אדר' גדעון רפאלי – רח' הדסה 53 ב"ש רישיון 3167
	טלפקס 08-6278162
תאריך :	25.01.2007 20.05.2007

1. שם התכנית

: תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 41/203/03/5
בבאר-שבע, המהווה שנוי לתכנית מס' 6/6/5, 1/6/5

2. מסמכי התכנית

המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.
א. 3 דפי הוראות בכתב (להלן התקנון).
ב. תשריט ערוך ב ק.מ. 1:250 (להלן התשריט).
ג. נספח בינוי מנחה לתכנית מפורטת מס' 41/203/03/5 המחייב
לגבי מיקום התוספות בלבד, ב ק.מ. 1:100.

3. יחס לתכניות אחרות

: תכנית זו כפופה להוראות תכנית מס' 6/6/5, 1/6/5
למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.

4. מטרת התכנית

: הגדלת שטח בניה ע"י שינויים בזכויות בניה, למגרש 509 A
לפי הפרוט להלן:
4.1 תוספת שטח לבניית חדר מדרגות בחזית צדדית ע"י הגדלת
זכויות בניה למטרה עיקרית.
4.2 תוספת גגון כניסה – הגדלת זכויות בניה למטרות שרות.
4.3 קביעת הנחיות בניה ועיצוב אדריכלי עבור התוספות.
4.4 קביעת מבנים קיימים המיועדים להריסה.
4.5 קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
4.6 הגדלת שטח שירות לבניית גגון מעל הכניסה לבית.
: היתרי בנייה יוצאו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו.

5. תנאים למתן התר בנייה
6. תכליות ושימושים

6.1 : אזור מגורים א' (מגרשים 509A, 509B) במגרשים הנ"ל קיימות
יחידות דיור צמודות קרקע בבתים חד-משפחתיים עם קיר משותף
בגובה של שתי קומות.

6.1.1 באזור זה תותר הרחבת בנייה בקומת קרקע בחזית צדדית.
והתוספת הנ"ל מיועדת לחדר מדרגות וישמש לכניסה ראשית לבית.
מיקום התוספת ראה נספח בינוי. גודל התוספת בשתי קומות 14.0 מ"ר.
6.1.3 תותר בניית גגון מעל הכניסה לחדר המדרגות המוצע (2 מ"ר), ויחשב
כשטח שרות.

6.1.5 מספר הקומות המותר והגובה : עד שתי קומות, גובה מקסימלי
לגג רעפים 8.50 מ' שיימדד מרצפת ה-0.00±.

6.1.6 מחסן : במגרש תותר הקמת מחסן בגודל של עד 6 מ"ר
וייבנה בגבול אחורי של המגרש, בקווי בנין 0.0

6.1.7 סככת רכב : תותר הקמת סככת רכב במידות 3.0X5.0 = 15.0 מ"ר
בחזית הקדמית של המגרש, הסככה תקורה בקירוי קל
ללא קירות. קווי בנין עבור הסככה : צדדי 0.0 מ', קדמי 0.0 מ'.

6.1.8 מגרש 509 B נשאר ללא שינוי.

6.2 דרך : רוחב ותוואי הדרך יהיו כמסומן בתשריט.

7. חניה

: החניה תתוכנן בתחום המגרש ולפי תקן חניה בתכנית מתאר באר-שבע.

8. טבלת אזורים והנחיות בניה :

א.מצב קיים-

יעוד הקרקע	שטח עיקרי		שטח שירות	מס' קומות	סה"כ שטח במ"ר	קווי בנין	
	ק.קרקע	כל הקומות				קדמי	אחורי
אזור מגורים א'	90 מ"ר	120 מ"ר	21 מ"ר	2	141	כמסומן בתשריט	1.7 או 0.0
							3.0

ב.מצב מוצע-

קווי בנין ב- מ'			מספר קומות מירבי	היקפי בניה מרבים במגרש ב-מ"ר						מס' יחיד	שטח מגרש מזערי (מ"ר)	מס' מגרש	אזור
אחורי	צדדי	קדמי		תכנית שטח מרבית (מ"ר)	סה"כ עיקרי ושרות (מ"ר)*	למטרה שרות במ"ר		למטרה עיקרית במ"ר					
						למטרה שרות ב-מ"ר	סה"כ בקומות	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת				
כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	2	90	157	23	-	-	90	1	270	509 A	מגורים א'
				90	141	21	-	-	90	1	277	509B	

- *שטח למטרות שירות כולל : מחסן חוץ 6.0 מ"ר, גגון כניסה 2 מ"ר, חניה מקורה 15.0 מ"ר.
9. עיצוב ארכיטקטוני : הגימור החיצוני של התוספת יהיה זהה בחומר ובצבע של הגימור הקיים בבניין, בגג הרעפים יהיו הרעפים וארגז הרוח זהים לבנוי בבנין הקיים.
10. 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.
11. הפקעות לצורכי 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.
12. חלוקה ורישום : חלוקת המגרשים תעשה לפי סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.
13. תאריכי ושלבי ביצוע : התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישור תכנית זו.

חתימות :

המגיש התכנית

עורך התכנית

היו לנו התנגדות עקרונית לתכנית, כתנאי שזו תהיה כתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות. חתימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונתחם סמנו הסכנו מחאים בנינו, ואין וחתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון או כל רשות מוסמכת, לסי כל חוזה ועפ"י כל חוק.

למען הסר ספק מוצהר בזה כי אין נעשה או ייעשה על ידינו הסכם בגין השטח הנדון בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או הודאה בענין הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטל בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על סיו זכויות כלשהן בשטח הנדון/או על כל זכויות אחרת העומדת לנו מכת הסכם הנדון ועפ"י כל דין שכן חתימתנו נעשתה אך ורק למען חלוקת מקרקעי ישראל ואריד.

05.09.2010

מגיש התכנית

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