

מבוא לתכנית מפורטת מס' 21/207/03/5

- התכנית מאפשרת שינויים במגרש 170A עפ"י המפורט להלן:
- סגירת מרפסת בקומה עליונה עבור תוספת חדר ע"י הגדלת זכויות בניה.
 - הגדלת שטח שרות עבור סככת רכב.
 - שינוי של הבינוי הסטנדרטי
 - הסדרת קו בניין צדדי בהתאם לבינוי בפועל.
- מגרש מס' 170B נשאר ללא שינוי.

משרד הפנים מנהל הדואר	
חוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965	
אישור תכנית מס' 21/207/03/5	
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה	
ביום 4/5/09	לשם אישור התכנית
מנהל התכנון	יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 21/207/03/5	
כורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5979	
יום 4/5/09	

מרחב תכנון מקומי באר-שבע

תכנית מפורטת מס' 21/207/03/5
שינוי לתכנית מס' 73/במ/5 - 3/73/במ/5

מחוז	דרום:
נפה	: באר-שבע
גושים וחלקות	: 38132 חלקה 110 - 111 - 18 (חלק)
מקום	: רח' אקצין 17, שכ' ו' ב"ש
שטח התכנית	: 500 מ"ר
בעל הקרקע	: מינהל מקרקעי ישראל - התקווה 4 ב"ש פחימה אילן ונטלי (בעלי זכויות)
מניש התכנית	: פחימה אילן ונטלי (08-6109406) אקצין 17, שכ' ו' ב"ש
עורך התכנית	: אדריכל יהודה ליכט רחבת צפת 2/24 ב"ש טל: 077-7501215 מס' רישיון 38691
תאריך	: ינואר 2007

1. שם התכנית:

תכנית זו תקרה תכנית מפורטת מס' 21/207/03/5 (להלן התכנית), המהווה שינוי לתכנית מס' 3/73/5 - 73/במ/5

2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 3 דפים של הוראות בכתב (להלן התקנון), תשריט בקנה מידה 1:250 (להלן התשריט) ונספח בינוי מחייב לעניין קווי בניין והיקף התוספות ומיקומם ביחס לבינוי הקיים בקנה מידה 1:200. מסמכים אלה מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.

3. מטרת התכנית:

א. תוספת שטח בניה לסגירת מרפסת (חדר נוסף) בקומה א' תוך הגדלת זכויות בניה למטרה עיקרית מ- 135 מ"ר ל- 145 מ"ר (שינוי בינוי סטנדרטי).

ב. הגדלת שטח שירות עבור סככת רכב בגודל של 21 מ"ר.

ג. הסדרת קו בניין צדדי בהתאם לבינוי בפועל.

4. יחס לתכניות אחרות:

התכנית כפופה לכל ההוראות של התכנית מס' 3/73-5/במ/5 - 73/במ/5 למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.

5. ציונים בתכנית:

כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

6. תכליות ושימושים:

6.1 אזור מגורים א' (מגרש מס' 170A).

תותר בניית יחידת דיור אחת עם קיר משותף עם המגרש 171B.

כל הזכויות בניה במגרש מס' 170B נשארות ללא שינוי.

השינויים בתכנית זו הם כמפורט להלן:

א. תוספת בניה בקומה א' ע"י סגירת מרפסת (חדר נוסף), עם גמר זהה למבנה הקיים, תוך הגדלת זכויות בניה למטרה עיקרית מ- 135 מ"ר ל- 145 מ"ר (שינוי בינוי סטנדרטי).

ב. הגדלת שטח שירות עבור סככת רכב של 21 מ"ר במקום 15 מ"ר. גובה פנים מדבי של הסככה יהיה 2.20 מ' וניקוז הגג לכוון המגרש.

ג. הסדרת קו בניין צדדי בהתאם לקיים בשטח מ- 2.70 מ' ל- 2.60 מ'.

6.2 דרך: רוחב ותוואי הדרך לפי מסומן בתשריט.

7. חניה:

החניה תהיה בהתאם לתקן חניה תכנית מתאר באר-שבע ובתחום גבולות המגרש.

8. טבלת אזוריים שימושים הנחיות ומגבלות בניה:

8.1 מצב קיים

אזור	מגרש מס'	שטח מגרש מזערי במ"ר	מס' יחיד במגרש	שטח בניה עיקרי במ"ר		מס' קומות	שטח שירות במ"ר	סה"כ שטח בניה במ"ר	קוי בניין (מ')		
									א	צ	ק
מגורים א'	170A 170B	240	1	73.5	135	2	23 *	158	כמסומן בתשריט	2.70	5

* מחסן 8 מ"ר וחניה מקורה בקירוי קל 15 מ"ר

8.2 מצב מוצע **

אזור	מגרש מס'	שטח מגרש (מ"ר)	היקפי בניה מרביים למגרש (מ"ר)						מס' יח' צ'	תכנית שטח מרבי כולל חניה מקורה ומחסן	מס' קומות מרבי	קווי בניה (מ')		
			סה"כ	מסרות שרות		מסרות עיקריות		ק				צ	א	
				מחלת לקרקע	מעל לקרקע	מחלת לקרקע	מעל לקרקע							
מגורים א'	170A	250	-----	145	-----	29 *	174	1	102.5	2	לפי מסומן בתשריט			
	170B	250	-----	135	-----	23 *	158	1	96.50	2				

* 21 מ"ר חניה מקורה ו- 8 מ"ר מחסן

** בכל מקרה של סתירה בין שטח התוספת לבניה לפי הוראות התכנית לבין הקבוע בנספח הבינוי, יגברו הוראות התכנית.

9. הנחיות כלליות לתשתית:
כל מערכת התשתית תתואם עם הרשויות המוסמכות.
9.1 חשמל:

הוראות בינוי ופיתוח
רשת הספקת החשמל תהיה עפ"י דרישות חברת החשמל.
לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי החשמל עיליים.
בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים
בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק
הבולט ביותר של המבנה.

סוג קו החשמל	מרחק מחיל חיצוני	מרחק מציר הקו
קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.50 מ'
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6.00 מ'
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)		20.00 מ'
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)		35.00 מ'

אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מ' מכבלים
אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים, ובקרבתם אלא רק לאחר קבלת אישור
והסכמה מחברת החשמל, מחוז הדרום.

9.2 מים וביו

המבנה יחובר לרשת המים והביו ב-באר-שבע.

10. חלוקה ורישום:

חלוקה ורישום יבוצעו לפי סימן ז' לפרק ג' לחוק תכנון ובניה, התשכ"ה 1965.

11. תנאים למתן היתר בניה:

היתר בניה יוצא ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה, ובתנאי
הריסה בפועל של המחסן המסומן להריסה בתשריט.

12. הפקעות לצורכי ציבור:

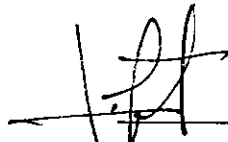
מקרקעין המיועדים לצורכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה
- 1965, יופקעו ע"י הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם
להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור - יפעלו לפי
הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

13. שלבי ביצוע:

ביצוע התכנית יתחיל מיד לאחר אישורה.

חתימות:

חתימת עורך התכנית


יהודה ליכט, אדריכל
רישיון מס' 38691

אין לנו התנגדות עקרונית להכניס בתנאי שנו תהיה
מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות.
חתימתנו הינה לצרכי הכינון בלבד, אין בה כדי להקנות
כל זכות ליוזם ההכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח
ההכנית כל עוד לא חוקקה חשפה ונחתם עמנו הסכם
מחייב בוגין, ואין חתימתנו זו כאה במקום הסכמה כל
בכל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי
כל חוקה ועפ"י כל דין.
למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה עי
ידינו הסכם בגין השטח הנדון, אין בחתימתנו
על ההכנית הכרה או תודעה בקיום ההסכם כאמור ו/או
ויתור על זכותנו לבטל בגלל הפרתו ע"י מי שרכש
מאתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכויות
אחרות העומדות לנו מכת הסכם כאמור ועפ"י כל דין
שכן חתימתנו ניתנת אך ורק לצורך מינוח מקרקעי ישראל
מחוז הדרום

3.6.09
חתימת
מכירת
תכנון

חתימת בעל הקרקע

חתימת מגיש התכנית