

606141

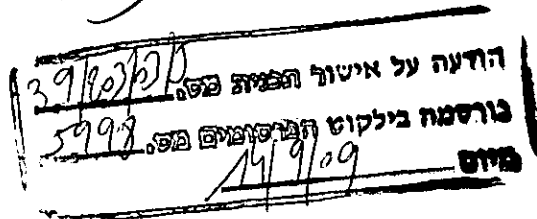


מבוא לתכנית מפורטת מס' 39/203/03/5

תכנית זו מטפלת בקטע מתוך האתר השכונתי, בשטח של כ- 4.5 דונם וכולל 9 יחידות דיור חד משפחתיות עם קיר משותף, המשולבים באתר כולו.

המגישים מבקשים להגדיל זכויות הבניה ע"י הוספת שטח בקומת קרקע ובקומה א' בחזית הקדמית ובחזית האחורית ושינוי בקווי בנין צדדיים ואחוריים (שינוי בקו בנין צדדי יהיה נקודתי עבור גגונים), וכל התוספות יהיו סטנדרטיות בהתאם לנספח בינוי מנחה עקרוני לעניין מיקום התוספות. להלן מספרי המגרשים שלגביהם תוכננו שינויים בתכנית זאת:  
599B, 511B, 494B, 494A, 493A, 491A, 450B, 450A, 404A

המגרשים שמספרם הוא: 599A, 511A, 493B, 491B, 404B נשארים ללא שינויים לפי התכנית התקפה למעט תכנית הבינוי אשר תחול גם עליהם במידה ובעלי הזכויות במגרשים הנ"ל יגישו תכנית מפורטת לתוספת בניה- הם יחויבו בבניה הסטנדרטית שבתכנית זאת (ע"פ דרישת משרד השיכון יש להגיש תכנית בינוי שמקיפה את כל הבית לרבות החלק שאינו כלול בתכנית).



מרחב תכנון מקומי באר-שבע  
תכנית מפורטת מס' 39/203/03/5  
שינוי לתכנית מפורטת מס' 1/6/5, 6/6/5

הוראות התכנית

- מתוז : הדרום
- נפה : באר-שבע
- מקום : באר-שבע, אזור שכונת רמות.
- גושים וחלקות : גוש 38157 חלקות : 19, 20, 53, 54, 117, 118, 160 (חלק), 162 (חלק),  
166 (חלק), 171 (חלק).  
גוש 38396 (בהסדר)
- שטח התכנית : 4.530 דונם.
- המגיש התכנית : ועד הדיירים, ע"י אורה יוסי ת.ז. 000049163  
רח' גבריאל ליפמן 27 ב"ש טל : 08-6490445
- בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל רח' התקוה 4 ב"ש, טל : 08-6264333.
- עורך התכנית : אדרי' גדעון רפאלי – רח' הדסה 53 ב"ש רישיון 3167
- טלפקס 08-6278162
- תאריך : 25.12.2008  
16.03.2009

1. שם התכנית : תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 39/203/03/5 בבאר-שבע, המהווה שנוי לתכניות מס' 1/6/5, 6/6/5
2. מסמכי התכנית : המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.  
 א. 4 דפי הוראות בכתב (להלן התקנון).  
 ב. תשריט ערוך ב ק.מ. 1: 500 (להלן התשריט).  
 ג. נספח בינוי מנחה עקרוני לעניין מיקום התוספות ב ק.מ. 1: 100.
3. יחס לתכניות אחרות : תכנית זו כפופה להוראות תכניות מס' 1/6/5, 6/6/5 למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.
4. מטרת התכנית : 4.1 תוספת בנייה באזור מגורים א' ע"י שינויים בזכויות והנחיות בניה, במגרשים : 599B, 511B, 494B, 494A, 493A, 491A, 450B, 450A, 404A כמפורט להלן:  
 4.1.1 בקומת קרקע בחזית קדמית תוספת שטח הבניה ע"י הגדלת חדר מגורים (26.79 מ"ר).  
 4.1.2 בקומת קרקע בחזית אחורית הגדלת שטח הבניה כמסומן בנספח בינוי.  
 4.1.3 בקומת קרקע בחזית צדדית הוספת גגון כניסה בשטח של עד 7.0 מ"ר.  
 4.1.4 שטח גגון הכניסה במגרשים 450B ו- 491A יהיה עפ"י הפירוט הבא:  
 4.1.4.1 במגרש 450B - עד 18 מ"ר.  
 4.1.4.2 במגרש 491A - עד 11 מ"ר.  
 4.1.4.3 שטח גגון אשר יעלה על 7.0 מ"ר יבוא במניין השטחים העיקריים.  
 4.1.4 בקומת קרקע בחזית צדדית הוספת פרגולה צמודת גגון כניסה למעט מגרשים 491 A, 450B - ללא פרגולה.  
 4.1.5 בקומה א' בחזית קדמית הגדלת שטח בניה ע"י הוספת חדר שינה חדש, בשטח 15.66 מ"ר.  
 4.1.6 בקומה א' בחזית קדמית הוספת מרפסת לא מקורה בשטח 10.75 מ"ר.  
 4.2 שינוי בקו בנין צדדי עבור גגון כניסה.  
 4.3 שינוי הבינוי המאושר וקביעת בינוי חדש בנספח בינוי.  
 4.4 הגדלת שטחי שרות כמפורט להלן:  
 4.4.1 הגדלת שטח מחסן מ-6 מ"ר ל- 8 מ"ר.  
 4.4.2 הגדלת שטח סככת רכב מ-15 מ"ר ל-20 מ"ר.  
 4.4.3 הגדלת שטח גגון הכניסה ל- 7.0 מ"ר.  
 4.5 מתן תנאים להיתר בניה.  
 5. תנאים למתן היתר בנייה :  
 5.1 היתרי בנייה יוצאו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו ולאחר אישורה.  
 5.2 היתרי בניה יינתנו כתנאי להריסת המבנים החורגים מקו בנין.  
 5.3 בהיתר הבנייה יש לחייב לסיים את הבנייה כולל הגמר החיצוני.  
 6. תכליות ושימושים : אזור מגורים א', מגרשים : 493A, 491A, 450B, 450A, 404A, 599B, 511B, 494B, 494A חד משפחתיים עם קיר משותף.

6.1 בנוסף לבניה המותרת לפי תכניות מס' 5/במ/1, 5/במ/6 באזור זה במגרשים הנ"ל תותר הרחבת בנייה בקומת קרקע ובקומה א' בחזית קדמית ואחורית.

6.1.1 על התוספות הנ"ל מותר לבנות גג רעפים בלבד (כהמשך לגג קיים).

6.1.2 התכנית מאפשרת גמישות במיקום, צורת וגודל הפתחים.

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

6.3 מחסן: במגרש תותר הקמת מחסן בגודל של עד 8 מ"ר, ומיקומו על פי המסומן בתשריט.

6.4 סככת רכב: תותר הקמת סככת רכב בגודל של עד 20.0 מ"ר, בחזית הקדמית של המגרש בקווי בנין צדדי וקדמי 0.0 מ'. הסככה תקורה בקירו קל כגון רעפים, פח, פוליגל שקוף וכד'.

6.5 תינתן האפשרות להשאר סככות קיימות כתחליף לבניית התוספת. שטח הסככות ותכסיתן לא יעלו על השטח המותר לבניה.

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

8. טבלת אזורים והנחיות בניה:

א. מצב קיים-

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

שטח שרות כולל 15 מ"ר סככת רכב, 6 מ"ר מחסן.

ב. מצב מוצע-

יעוד הקרקע	שטח המגרש במ"ר	מספרים מגרשים	סה"כ יחיד במגרש	היקפי בניה מרביים במגרש(מ"ר)			סה"כ עיקרי קומות מספר	תכסית מרבית במ"ר	קווי בנין ב- מ'				
				קומת קרקע	קומה א'	סה"כ בקומות			למטרות שרות* ב-מ"ר	סה"כ + שרות במ"ר*	קדמי	צדדי	אחורי
מגורים א'	249	450B	1	106	77	183	35	218	2	141	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט
	262	491 A											
	259	404A											
	234	494A											
	236	494B											
	237	599B											
	234	493A											
	259	450A											
352	511B												
מגורים א'	***	,404B ,491B ,493B ,511A 599A	1	90	30	120	21	141	2	111	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט

\* שטח למטרות שירות כולל: מחסן עד 8.0 מ"ר, חניה מקורה עד 20.0 מ"ר, גגון כניסה עד 7.0 מ"ר.

\*\* השטח המצוין הינו מקסימלי, תוספת השטח בקומת הקרקע כפופה לקו בנין אחורי של 2.70 מ'.

\*\*\* ע"פ תכנית מפורטת מס' 5/במ/1 ו- 5/במ/6 (ללא שינוי בתכנית הנוכחית).

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 לצורכי 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. חריגות בניה :

חריגות בניה במגרשים השכנים עם קיר משותף, הנשארים ללא שינויים- יטופלו ע"י הרשות המקומית.

14. תאריכי ושלבי ביצוע :

התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישור תכנית זו.

חתימות :

בעל הקרקע

המגיש התכנית

עורך התכנית

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות. חתימתנו הינה לצרכי הכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקמה השטח ונחתם עמו הסכם יוזמים בגיבו, ואין חתימתנו זו כגנה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חוקה ועפ"י כל דין.

לכפן הסר טעם מזהה בזה כי אם נעשה או ייעשה עני יזינו הסכם בגין השטח הנלוו, חתימתנו אין בחתימתנו על התכנית הכרה או הודאה בקיים הסכם כאמור ו/או ייתור על זכותנו לבטלו בגלל הפיתוי ע"י בני שרכי ייתנו על פני זכויות כלשהן. טעם ו/או על כל זכויות אחרת העוברת לנו מכח הסכם כאמור ועפ"י כל דין שכן חתימתנו ניתנת אך ורק כחתימת מבט תכנונית.

יחיד.....  
 מרמז הדרום

*(Handwritten signature)*

גדעון רפאלי-אדו"ת  
 הדסה 53 באר-שבע  
 טלפקס: 08-6270162  
 נייד 054-15039

*(Handwritten signature)*

28.3.09  
 מרמז הדרום  
 מרכזת תכנון