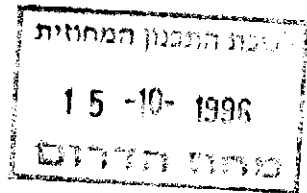


6. 10 86.

הע"ר לשר

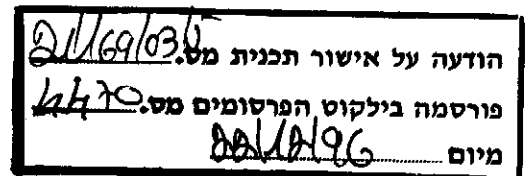


מרחב תכנון מקומי באר-שבע

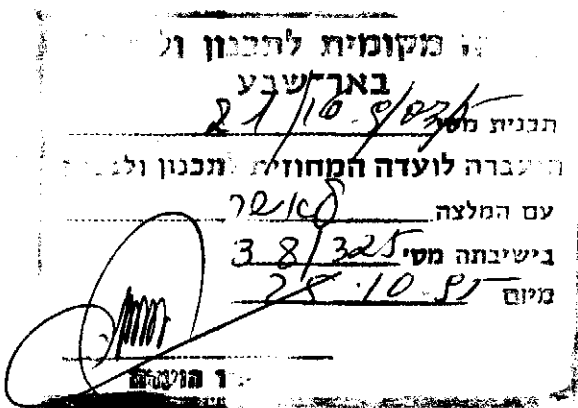
תכנית מפורטת מס' 21/169/03/5

שינוי לתכנית מפורטת מס' 14/169/03/5
4/169/03/5

ת ק נ ו



תאריך : ספטמבר 1995
11 במרץ 1995
17 באפריל 1996



מבוא

תכנית זו נערכה למתן לגיטימציה והגדלת בית כנסת קיים (כבר עשרות שנים) ע"י חלוקת שטח, שינוי יעוד וקביעת מסגרת תכנונית.

1. שם התכנית

התכנית תקרא תכנית מפורטת מס' 21/169/03/5 שינוי לתכנית מפורטת מס' 14/169/03/5 ו- 4/169/03/5

2. הנתונים הכלליים

- א. מחוז : הדרום.
- ב. נפה : באר-שבע.
- ג. מקום : באר-שבע, שכונה ב.
- ד. גוש : 38071
- ה. חלקה : 72 ; 120 (חלק) ; 122 (חלק).
- ו. היוזם : ועד בית הכנסת אהל-יעקב.
- ז. בעל הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל.
- ח. שטח התכנית : 1396.0 מ"ר.
- ט. עורך התכנית : אדריכל רבינוביץ' ויקטור רח' עבדת 12 באר-שבע.

3. מסמכי התכנית

התכנית כוללת 4 דפי הוראות בכתב (להלן התקנון), תשריט בקו"מ 1:250 (להלן התשריט) המסמכים האלה מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.

4. יחס לתכניות אחרות

תכנית זו כפופה לתכנית מפורטת מאושרת מס' 14/169/03/5 ו- 4/169/03/5 למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.

5. ציונים בתשריט

כפי המסומן בתשריט ומתואר במקרא.

6. מטרת התכנית

יצירת מסגרת תכנונית להקמת בית כנסת ע"י שינויים ביעודי קרקע, קביעת הנחיות ומגבלות בניה.

7. תכליות ושימושים.

7.1 אזור מגורים א' - "רכבות:

7.1.1 תותר בניית דירה אחת בשתי קומות בשטח עד 140 מ"ר.

7.1.2 בקומת הקרקע יהיה שטח הבניה המכסימלי 80 מ"ר כולל מבני עזר,

במקרים בהם נוצל כל שטח הבניה בקומת הקרקע (80 מ"ר).

תותר השאת מבני העזר החוקיים הקיימים, באם הניצול המכסימלי בשתי

הקומות לא עולה על 120 מ"ר.

המדרגות תהיינה פנימיות.

מבנים חריגים בבקוי בנין:

כל הבנינים החורגים מהוראות קוי הבניה שבתכנית זו ושיש להם היתר בניה כחוק ביום אישור תכנית זו, יקבעו כבנינים "חורגים" לפי תכנית זו. לגבי מבנים אלה לא ינתן היתר לתוספת בניה רק לחלקי הבנין אשר אינם חריגים מקוי הבניה המותרים על פי תכנית זו.

7.1.3 בתכנית הבניה יהיה על המתכנן להראות הריסת המבנים הארעיים שבחצר ומבנים שנבנו שלא בהתאם לקוי הבנין ולפנותם לפני קבלת רשיון הבניה אלא אם כן יוגשו בתכנית כבקשה להיתר בניה וימלאו את התנאים האדריכליים והפיזיים לשביעות רצון משרד מהנדס העיר.

7.1.4 חלונות ודלתות:

בדירות הצדדיות לכיוון השבילים, תותר פתיחת דלת אחת, החלונות יהיו עליונים בלבד מעל לגובה 2.0 מ'.

7.1.5 גובה:

תותר בניה עד לגובה של 7.5 מ' גג רעפים בלבד.

7.1.6 הגשת תכנית:

התכנית תכלול גם את הדירות הסמוכות, חתימת שני השכנים בדירה אמצעית וחתימת השכן בדירה הצדדית.

7.2. שטח בניני ציבור.

7.2.1 תותר בנית בית כנסת.

7.2.2 כניסה למגרש מרח' שטרוק ושביל דרומי.

7.2.3 מספר קומות מכסימלי יהיה 2 קומות.

גובה המבנה לא יעלה על 9 מ'. המדידה מגובה אבן שפה בפניה הגבוהה

שבחזית המגרש עד לנקודה הגבוהה שבבנין.

7.2.4 גדר: אין לבנות גדר כלשהי.

7.2.5 גמר קירות מכל חומר קשיח: חיפוי אבן, קרמיקה וכו'...

אין להשתמש בטיח כלשהוא לעיצוב חזיתות.

8. טבלאות זכויות בניה.

טבלת זכויות בניה למצב קיים

היעוד	מס' מגרש	שטח מגרש מ"ר	זכויות בניה לדירה				קוי בנין מ'			מס' קומות	מס' יחידות דיור
			מיקום	למטרות עקרי-ות	למטרות שירות	סה"כ					
							מ"ר	מ"ר	מ"ר		
אזור מגורים 'א'	72	1072	קומת קרקע	כולל 80	80	80	4.0	0.0	3.0	2	7
			קומה 'א'	60	0	60		בקו-בניין הקיים			
			מתחת לקרקע			אין בניה					

הערה: גובה בניה של 7.5 מטרים גג רעפים בלבד.

טבלת זכויות בניה למצב מוצע

היעוד	מס' מגרש	שטח מגרש מ"ר	זכויות בניה לקומה				תכנית מרבית	סה"כ לכל הקומות	קווי בנין			מס' קומות	מס' יחידת דיור
			מיקום	למטרות עיקריות	למטרות שירות	סה"כ			ק	צ	א		
אזור מגורים א'	72א	933.3	לדירה קומת קרקע	72 מ"ר	8 מ"ר	80 מ"ר	לדירה 80 מ"ר	לדירה 140 מ"ר	4.0	0.0	3.0	2	6
			לדירה קומה א'	70 מ"ר	0	70 מ"ר							
			מתחת לקרקע	א ין בניה									
שטח לבני-ני ציבור	72ב	264.8	קומת קרקע	84%	6%	90%	90%	120%	1.0	0.0	0.0	2	
			קומה א'	30%	0	30%							
			מתחת לקרקע	א ין בניה									

הערות למצב מוצע שטח לבניני ציבור:

קו בניה צדדי 0 עם אפשרות לפתחים. קו בניה אחורי 0 לכיוון המגורים הוא ללא פתחים.

בחזית מותר לבנות כניסה מקורה בקו בניה 0.

9. חניה

החניה הינה ציבורית לא בתחום המגרש ותתוכנן עפ"י תקן חניה תכנית מתאר באר-שבע.

10. מקלטים

באישור הג"א.

11. מערכת תשתית, תנאים כלליים

מים- אספקת המים תהיה ממערכת המים העירונית.

אספקת המים החמים תהיה ע"י מערכות שמש בודדות או מרכזית, משולבות בעיצוב הבניין.

ביוב- המבנה המתוכנן יהיה מחובר לרשת הביוב העירונית בבבבתאם להנחיות מהנדס הועדה.

ניקוז- פיתוח על השטח יעשה בצורה שתשלב את ניקוז האתר עם המערכת הטבעית או העירונית.

חשמל- אספקת החשל תהיה מרשת של חברת החשמל לישראל בע"מ.
חל איסור בניה מעל לקוי תשתית וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י בעל ההיתר ועל חשבוננו בהתאם עם הרשויות המוסמכות.

12. תנאים למתן היתרי בניה

היתרי בניה יוצאו ע"י הועדה המקומית על פי תכנית זו.

13. חלוקה ורישום

יבוצע לפי סימן ז' לפרק ג' בחוק התכנון והבניה.

14. שלבי ביצוע

התכנית תבוצע תוך 3 שנים מיום אישור תכנית מפורטת זו.

חתימות:

היוזם-

בעל הקרקע- רבינוביץ ויקטור אוריכל
רח' עכדת 12 באר-ישוב
טל: 057-433048
המתכנן-