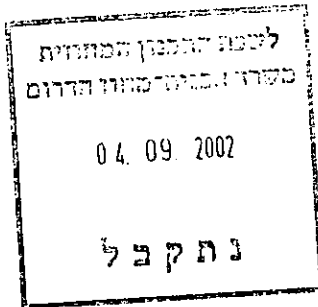


מרחב תכנון מקומי באר שבע

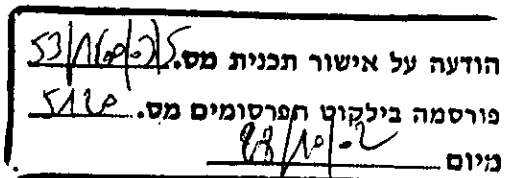
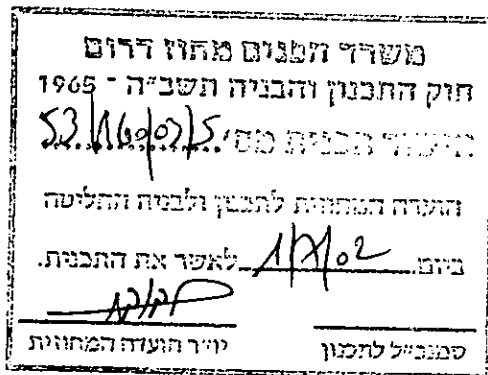


תכנית מפורטת מס' 53/160/03/5

שינוי לתכנית מפורטת מס' 32/160/03/5

תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת הבעלים

תקנון



מחוז : הדרום

נפה : באר-שבע

מקום : באר שבע, שכי' ה' רח' העליה 30 .

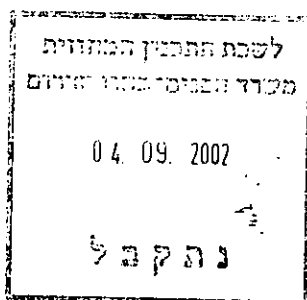
תאריך : 06.02.02

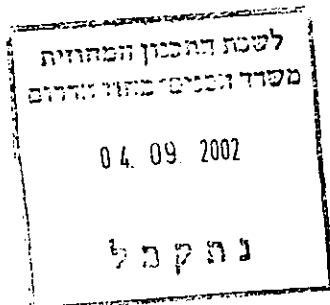
70472

מבוא

שטח התכנית ממוקם ברח' בעליה - שכי' ה' באר-שבע.

על מגרש שיעודו אזור מגורים א' מבקש היזם להקים מבנה בן 3 קומות +מרתף לחניה ושרות וקומה טכנית על הגג שישמש כמעון לאברכים נזקקים במבנה מתוכננים כ- 20 יח"ד בגודל של כ- 55 מ"ר.



**פרק א' - התכנית**

1. **שם התכנית:** תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 53/160/03/5 שינוי לתכנית מפורטת מס' 32/160/03/5. תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת הבעלים
2. **מסמכי התכנית:** המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:
 - א. 4 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית")
 - ב. תשריט ערוך בקנ"מ 1:250 (להלן "התשריט")
 - ג. נספח בינוי מנחה.
 - ד. בדיקת צל.
3. **שטח התכנית:** כ- 1.236 דונם.
4. **גושים וחלקות:** גוש 38069, 21, חלקה 108 (חלק), חלקה 109 (חלק), חלקה 102 (חלק).
5. **מגיש התכנית:** הרב אבוחצירא ת.ז. 6969589 רח' קפריסין 6, באר שבע.
6. **בעל הקרקע:** מנהל מקרקעי ישראל
7. **עורכת התכנית:** אריקה לאוב ארכי - ת.ד. 1291 באר-שבע, טל' 6209393 - 08, פקס: 6209397 - 08.
8. **ציונים בתשריט:** כמתואר במקרא ומסומן בתכנית.
9. **יחס לתכניות אחרות:** תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' 32/160/03/5 בשטחים הכלולים בגבולות תכנית זו.
10. **מטרות התכנית:** יצירת מסגרת תכנונית להקמת אזור מגורים מיוחד - מעון לאברכים נזקקים ע"י איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת הבעלים ושינוי ביעוד הקרקע וקביעת הנחיות ומגבלות בניה.

פרק ב' - תכליות ושימושים

1. **א. אזור מגורים מיוחד - מעון לאברכים נזקקים (מגרש מס' 79) -**

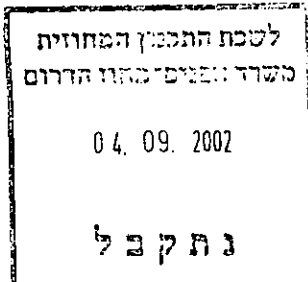
שימושים: מגורים לאברכים נזקקים, ביחידות דיור עד גודל של 55 מ"ר ברוטו. יתוכננו מרפסות משותפות מגוננות לשימוש כלל הדירים.

ב. שביל להולכי רגל

שביל זה ישמש מעבר ציבורי להולכי רגל כולל גינון, תאורה והעברת תשתיות.

ג. דרכים:

הדרכים בתחומי התכנית הן דרכים קיימות המשמשות למעבר רכב, הולכי רגל, העברת תשתיות, נטיעות ותאורה.



3

2. הנחיות ומגבלות בניה

מצב קיים לפי תכנית מאושרת 32/160/03/5

נתקבל

הערות	קוי בנין				בניה מירבית בכל הקומות	מס' קומות	בניה מירבית בקומת קרקע	שטח מגרש במ"ר	מס' מגרש	אזור
	מחסן	אחורי	צדדי	קדמי						
(1)	3-0	4	3-0	3	50%	2	35%	734	79	מגורים א'

הערה לטבלת מצב קיים

(1) שתי יחיד במבנה אחד, עם קו בנין 0 ביניהן, במגרש 79. קו בנין 0 בין שתי היחידות באותו המבנה. % בניה לא כוללים מחסן עד 8 מ"ר לכל יחידה.

מצב מוצע :

מס' יחיד	מס' קומות מירבי	קווי בנין			תכנית מירבית	היקפי בניה מירביים במגרש במ"ר				שטח מגרש במ"ר	מס' מגרש	אזור
		א	צ	ק		סה"כ עיקרי + שירות	מסרות שירות (4)		מסרות עיקריות			
20	3+ קומה מתחת לקומת הכניסה + גג טכני (3)	כמסומן בתשריט (1) קווי בנין תת קרקעיים עפ"י תשריט	70%	1850	מפלס למפלס הכניסה הקובעת	מפלס למפלס הכניסה הקובעת	מתחת למפלס הכניסה הקובעת	מפלס למפלס הכניסה הקובעת	מתחת למפלס הכניסה הקובעת	736	79 א'	אזור מגורים מיוחד - מעון לאבירים נוקיים
						350	300 חניה מקורה	1000 (2)	-----			
							200 יתר השימים					

הערות לטבלת מצב מוצע :

- בקו בנין 0.0 בגבול השכן לא יאושרו פתחים מכל סוג שהוא.
- בקומה ב' יותר לבנות עד 50% משטח הקומה שמתחת בלבד.
- בקומת גג טכני יותר לבנות שטחי שרות כגון : חדרי מדרגות, חדרי מעליות + חדרי מכוניות, מיכלי מים וכיו"ב.
- בשטחי השרות מעל לקרקע יכללו שטחי מעברים, ממ"קים, ממ"דים, מדרגות ומבואות. בשטחי השרות מתחת לקרקע יכללו שטחי מחסנים, חניות, מאגרי מים, חדרי מכוניות.

פרק ג' - כללי

1. שרותים הנדסיים:

ביוב, ניקוז ואספקת מים יתוכננו ויבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס העיר באר-שבע ואישורו ובתאום עם הרשויות המוסמכות.

2. מקלטים:

הבניה תהיה בהתאם לדרישות הג"א ובאישורה.

3. **חשמל:**
לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על פני הקרקע בין ציר החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:

סוג קו החשמל	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 כבלי החשמל 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.

4. **חנייה:**
החנייה תהיה בתחומי המגרש בהתאם לתקן תכנית מתאר ב"ש.

5. **שלבי ביצוע:**

התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישורה.

6. **הפקעות לצרכי ציבור:**

מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, יוחזרו לרשות המקומית לפי נוהלי מנהל מקרקעי ישראל או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהם בכפוף להסכמת הועדה המחוזית.

7. **תנאים למתן היתרי בניה:**

היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו בבקשה להיתר יפורטו כל פרטי הפיתוח, החניה, חיבור לתשתיות וכיו"ב. התנאי להוצאת היתרי בניה למבנים יהיה היתר הריסה למבנים הקיימים בשטח.

7. **חלוקה ורישום:**

חלוקה ורישום יבוצע בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

8. **עיצוב אדריכלי:**

גימורי הבניין יהיו אבן טבעית עם שילוב טיח עמיד.

9. **חתימות:**

עורך התכנית
מ.ד. 5595
אדריכל

מגיש התכנית

בעל הקרקע
מגיש התכנית
מ.ד. 5595
אדריכל