

6-3929

לשכת התכנון והבניה
משרד הפנים
30.12.2002
נתקבל

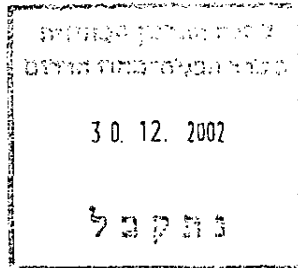
מבוא לעקרונות התכנון

תכנית זו באה לשנות ולהעביר זכויות בניה מקומה א' לקומת הקרקע, ליחידת דיור אחת בבית משותף באזור מגורים א' (רכבת).

משרד הפנים
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1945
אישור תכנית מס' 52/60/03
הודעה המועצה לתכנון ולבניה החליטה
ביום 23/10/03 לאשר את התכנית.
למנהל תכנון
יו"ר הוועדה המקומית

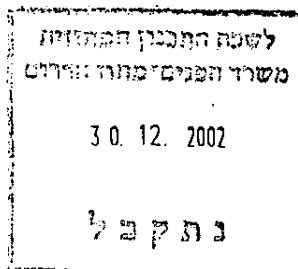
הודעה על אישור תכנית מס' 52/60/03
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5276
מיום 3/10/03

מרחב תכנון מקומי באר-שבע
תוכנית מפורטת מס' 52/160/03/5 שינוי לת.מ.מס' 32/160/03/5, 42/160/03/5
(תרש"צ 4/05/9)



ת ק נ ו נ

הדרום	מחוז
באר-שבע	נפה
רחוב סטרומה 2/6 שכונה ה', באר-שבע	מקום
38069	גוש
130 (בהסדר)	חלקה
1525 מ"ר	שטח התכנית
עקיבה דוד ותמר, רחוב סטרומה 2/6, באר-שבע	מגיש התכנית
חפז בר-און, "בר-און אדריכלים". (מס' רשו' 02893) רח' מורדי הגטאות 74 באר-שבע.	עורך התכנית
מנהל מקרקעי ישראל ואחרים.	בעל הקרקע
5/3/2000 (עדכון דצמבר 2000) (עדכון אפריל 2001) (עדכון ספטמבר 2001) (עדכון מרץ 2002)	תאריך



1. שם התכנית

תכנית זו תקרא ת.מ.מ מס' 52/160/03/5 שינוי לת.מ.מ מס' 32/160/03/5, 42/160/03/5 (תרש"צ 4/05/9) בשכונה ה' בבאר-שבע.

2. מטרת התכנית

העברת זכויות בגיה מקומה א' לקומת קרקע בדירה 2/6 בבית משותף באזור מגורים א' (רכבת).

3. מסמכי התכנית

התכנית כוללת 5 דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:250 (להלן התשריט), מסמכים אלה מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.

4. יחס לתכניות אחרות

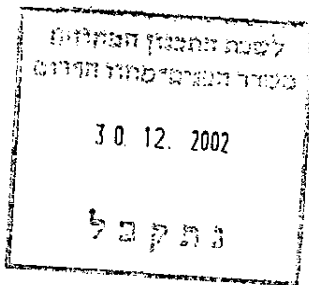
תכנית זו כפופה לת.מ.מ מס' 42/160/03, 32/160/03/5 (תרש"צ 4/05/9) למעט השינויים המוצעים בשטחים הכוללים בגבולות תכנית זו.

5. חלוקה ורישום

החלוקה והרישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.

6. ציונים בתשריט

כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.



7. הנחיות כלליות לתשתית

1. שירותים הנדסיים:

יובטחו הסידורים הדרושים להנחת קווי חשמל, משאבים, התקנת קווי טלפון ותאורה, הסדרת הניקוז והעתקת קווי תשתית קיימים. הכל לשיעור רצונו של משרד מהנדס העיר והרשויות הנוגעות בדבר.

2. חשמל:

א. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים, בקרבת קווי חשמל עיליים. ינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשך על 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'

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

8. תכליות ושימושים

8.1 אזור מגורים א' (דירות מס' 2/1-2/6) מס' מגרש 115, הכניסה למגרש תהיה מרחוב סטרומה.

8.1.1 שימושים: מגורים

זכויות בניה חדשות נקבעו לדירה מס' 2/6 בלבד, מתוך דירות בבית משותף באזור מגורים א' (רכבת).

8.1.2 א. זכויות בניה לדירה 2/6: גובה מרבי 1 קומה עד מפלס 3.5 מ' לגג שטוח או 5.0 לגג רעפים ממפלס המדרכה במקום הגבוה ביותר.

ב. שיפוע הגג של דירה מס' 2/6 לא יופנו לדירה הגובלת וכן תכנון וביצוע עבודות הבניה על קו התפר יתואמו עם הדירה הגובלת כך שלא תהיה פגיעה בדירה הנל.

ג. גובה מרבי מחסן 2.20 מ' ממפלס רצפה עד לתחתית תקרה. ניקוז הגג יהיה לתוך המגרש.

מחסנים נפרדים מהמבנה העיקרי- 0 או 1.10 מ'

הגובה ימדד מגובה המדרכה במרכז חזית המבנה עד לגובה סופי של רכס
הגג או כל בליטה אחרת.

9. חניה

החניה תהיה בתחום המגרש עפ"י תקן חניה של תכנית מתאר באר-שבע.

10. תנאים למתן היתר בניה

היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י הוראות תכנית זו לאחר אישורה ובתנאי
הריסת המבנה המסומן בתשריט.

11. תאריכי ושלבי ביצוע

תוך 3 שנים מיום אישור התכנית.

12. עיצוב אדריכלי

חומרי גמר: אבן נסורה, פסיפס קרמי או טיח צבוע.

13. זכויות בניה מצב קיים לפי 32/160/03/5

הערות	קווי בנין במ'				מספר הקומות	בניה מרבית בקומת הקרע מ"ר	שטח מגרש מזערי מ"ר	מספר מגרש	אזור
	מחסן	אחורי	צדדי	קדמי					
(1)	3.0	3	0 (3)	3	140 (2)	100	551	115	מגורים א'

הערה (1): שטח בניה מותר לא כולל מחסן עד 8 מ"ר.
הערה (2): שטח מירבי של כל דירה יהיה 140 מ"ר כדלקמן: בקומת קרקע 100 מ"ר, בקומה א' - היתרה עד 140 מ"ר אך לא יותר מאשר בקומת הקרקע.
הערה (3): צדדי 0 בין יחידות דור באותו מבנה, בתנאי של קיר אטום.

14. טבלת זכויות בניה – מצב מוצע

מס' יחיד	מס' קומות מירבי	קווי בנין (מ')		תכנית מירבית מ"ר	היקפי בניה מירביים במגרש (במ"ר)				שטח מגרש (במ"ר)	מספר דירה	מספר מגרש	אזור	
		ק	צ		סה"כ עיקרי + שירות	מסרות שירות		מסרות עיקריות					
						מלעל הקרקע	מתחת לקרקע	מלעל הקרקע					מתחת לקרקע
1	1	כמסומן בתשריט הערה* 2		148 מ"ר	148 מ"ר	16 מ"ר* הערה 1		132 מ"ר		1,191	2/6	115	אזור מגורים א'
5	2	כמסומן בתשריט		540 מ"ר* הערה 5	740 מ"ר	40 מ"ר* הערה 4		700 מ"ר* הערה 3			-2/1 2/5		

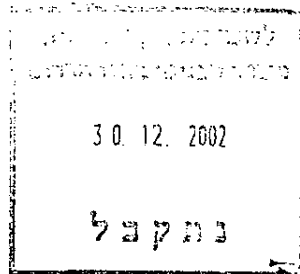
* הערה 1: שטח שירות כולל: 8 מ"ר ממ"ד + 8 מ"ר מחסן.

* הערה 2: קווי בנין למחסן יהיו עבור דירה 2/6 9.25 מ קידמי 1.10 מ צדדי.

* הערה 3: חלוקת מסרות עיקריות מעל הקרקע תהיה כדלקמן: 140 מ"ר X 5 יח"ד.

*הערה 4: זכויות בניה למסורות שירות מעל הקרקע תהיה עבור מחסן (8 מ"ר X 5) בקו
בנין 0 צודי.

*הערה 5: התכנית המירבית תכלול 500 מ"ר (100 מ"ר X 5 יח"ד) + 40 מ"ר עבור
מחסנים.



חתימות:

חתימת בעל הקרקע:

חתימת היוזם:

בר-און חפז בר-און אדריכלות
מ.ר. 02893
טל: 08-6277006

חתימת המתכנן: