

4

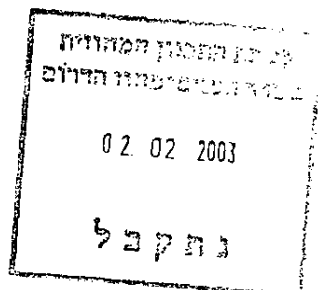
6-3991

-1-

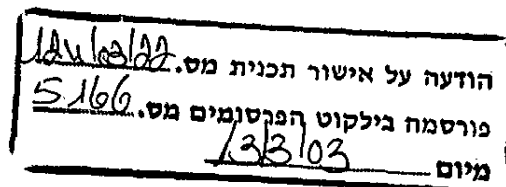
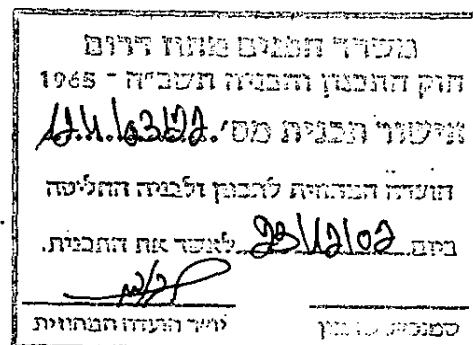
מרתב תכנון מקומי בתיבות

תכנית מפורטת מס' 124/03/22

שינוי לתכנית מס' 22/במ/56, 22/במ/3/56



ת ק נ ו ר



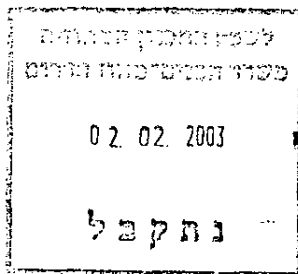
תאריך: אוקטובר 1999

מרץ 2001

אוקטובר 2001

יולי 2002

ינואר 2003

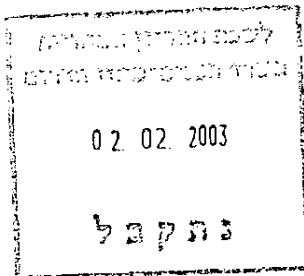


מבוא

תכנית זו מטפלת בשני מגרשים עם קיר משותף, הנמצאים בשכ' נטעים, נתיבות.
התכנית המוצעת מאפשרת להגדיל שטחי בנייה בקומת קרקע ובקומה א' ע"י הגדלת זכויות בנייה.

1. שם התכנית.

התכנית תקרא תכנית מפורטת מס' 124 / 03 / 22,
שינוי לתכנית מס' 56 / במ / 22, 3 / 56.



2. הנתונים הכלליים.

א'. מחוז	- הדרום.
ב'. נפה	- באר שבע.
ג'. מקום	- נתיבות, שכל נטעים.
ד'. גוש	- 39617.
ה'. חלקה	- 14.
ו'. מגרשים	- 14/2, 14/1.
ז'. המגיש	- ויסוצקי ולדיסלב, שכל נטעים 14/1/2, נתיבות.
ח'. בעל הקרקע	- מנהל מקרקעי ישראל.
ט'. שטח התכנית	- 653.5 מ"ר.
י'. עורך התכנית	- אדריכל רבינוביץ' ויקטור, רח' עבדת 12, ב"ש. רשיון מס' 29016.

3. מסמכי התכנית.

א'. 4 דפי הוראות בכתב (להלן התקנון).
ב'. תשריט בקנ"מ 1:250 (להלן התשריט).
ג. נספח בינוי המחייב לגבי מיקומם של התוספות.
כל המסמכים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.

4. ציונים בתשריט.

כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

5. יחס לתכניות אחרות.

תכנית זו כפופה לתכנית מס' 56/במ/22, 3/56/במ/22, למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.

6. מטרת התכנית.

הגדלת זכויות בנייה ע"י שינויים בהנחיות והגבלות בנייה במגרשים הנ"ל, הנמצאים באזור מגורים א'.

7. תכליות ושימושים מותרים, הוראות ומגבלות בניה.

7.1 אזור מגורים א' (מגרשים מס' 14/2, 14/1).
הכל בכפוף לתכניות מאושרות מס' 56/במ/22, 3/56/במ/22, למעט שינוי הבא :
גובה מרבי לבית בן 2 קומות עם גג רעפים משופע לא יעלה על 8.2 מ', מדוד ממפלס הכניסה הקובעת של המבנה הקיים.
7.2 תותר בניית מחסן בחצר אחורית של המגרש.
שטחו של המחסן יהיה 8.0 מ"ר.
גובהו הפנימי יהיה 2.20 מ'. לא יותרו פתחים לכיוון השכן.
שיפוע הגג וניקוזו יהיו לכיוון המגרש.
7.3 תותר הקמת סככת רכב בקירוי קל ללא קירות ודלתות בשטח של 15.0 מ"ר.
הגג של החניה מקורה ינוקז לתוך תחומי המגרש.
מיקום סככת הרכב יהיה בפינת המגרש בקו בניה 0.0 מ' קדמי וצדדי.
7.4 דרך משולבת :
רוחב ותוואי דרכים לפי המסומן בתשריט.

02.02.2003

-3-

8. טבלת אזורים, שימושים ומגבלות בניה.

מצב קיים													
היעוד	מס' מגרש	שטח מגרש	זכויות בנייה לקומה			סה"כ מ"ר	תכנית מרבית	סה"כ עיקרי + שירות מ"ר	קווי בניין (מ')			מס' קומות	מס' יח"ד
			מיקום	מטרות עיקריות מ"ר	מטרות שרות מ"ר				ק	צ	א		
מגורים א'	14/1, 14/2	273.2	מעל הקרקע	130	23 1*	153	100	153	5.0	1.7	3.0	2	1 לכל מגרש
			מתחת לקרקע	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—

הערות:

1* שטח שרות: א. חניה מקורה: $5.00 \times 3.00 = 15.00$ מ"ר, קו בניין קדמי וצדדי - 0.00 מ'
ב. מחסן: $2.00 \times 4.00 = 8.00$ מ"ר, קו בניין צדדי ואחורי - 0.00 מ'

מצב מוצע

היעוד	מס' מגרש	שטח מגרש	היקפי בניה מרביים לקומה				סה"כ לכל הקומות מ"ר	תכנית מרבית מ"ר	קווי בניין במ'			מס' קומות	מס' יח"ד
			מיקום	למטרות עיקריות מ"ר	למטרות שירות מ"ר	סה"כ מ"ר			ק	צ	א		
מגורים א'	14/2, 14/1	273.2	קומת קרקע	110	23 1 *	133	212	133				2	1 לכל מגרש
			קומה א'	79	—	79							
			מתחת לקרקע	—	—	—							
													סה"כ 2

הערות:

1* שטח שרות: א. חניה מקורה: $5.00 \times 3.00 = 15.00$ מ"ר, קו בניין קדמי וצדדי - 0.00 מ'
ב. מחסן: $2.00 \times 4.00 = 8.00$ מ"ר, קו בניין צדדי ואחורי - 0.00 מ'

9. חניה:

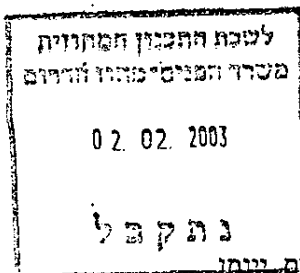
תתוכנן בתחום המגרש לפי תקן החניה הארצי התקף לעת הוצאת היתרי הבניה.

10. עיצוב אדריכלי.

הנחיות אלה יחולו על צמד הבתים תוך תכנון חזית משותפת.

כל משתכן רשאי לבצע את התוספות ללא קשר עם בית הצמוד, בתנאי שקיר הפונה לעבר השכן יבוצע עד הגמר מאותם החומרים כמו שאר החזיתות. המבצע של תוספת בקומה שניה כאשר בית הצמוד בקומה אחת בלבד יהיה חייב לבצע בקו תפר עד גמר קיר משותף הפונה לכיוון השכן מעל בית חד קומתי.

גימור המבנה יהיה טיח או כל חומר עמיד (חיפוי אבן, קרמיקה וכו'...), או שילוב ביניהם - הכל בגוון בהיר. גימור התוספת יהיה מתואם לבית הקיים ובמידה ויהיה חיפוי - ייחופה הבית כולו. התכנית מאפשרת גמישות במיקום וגודל הפתחים וצורת הגגות. עיצוב הגג וגובהו יבוצעו מסגרת תכנונית לחזית משותפת עם אפשרות בניה בנפרד.



11. הנחיות כלליות לתשתית.

כל מערכת התשתית תתואם עם הרשויות המוסמכות

תשתיות חשמל:

לא יינתן היתר בנייה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים, בקרבת קווי חשמל עיליים, וינתן 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.

12. תאריכי ושלבי ביצוע.

התכנית תבוצע תוך 3 שנים מיום אישור תכנית זו.

13. הנחיות כלליות לביצוע הרחבה.

גמר חזיתות יהיה טיח או כל חומר עמיד (חיפוי אבן, קרמיקה וכו'), או שילוב ביניהם - הכל בגוון בהיר. סיכוך הגג יהיה ברעפי חרס אדומים בגוון טרה קוטה. גגות ומרפסות ינוקזו בתחום המגרש.

14. תנאים למתן היתר בניה.

היתר בניה יוצא ע"י הועדה המקומית על פי תכנית זו לאחר אישורה.

15. אישורים.

חתימת המגיש:

רבינוביץ יעקב
רח' עזרת 15 באר שבע
טלפון 052-705195
פלאסון

חתימת עורך התכנית:

חתימת בעל הקרקע: