

לשכת התכנון המתוזמת
 משרד הפנים - מחוז הדרום
 04.08.2003
 נתקבל

מחוז דרום

מרחב תכנון מקומי באר-שבע

תכנית מפורטת מס' 22/203/03/5

שינוי לתכנית מס' 7/6/5 במ/5

1/6/5 במ/5

ת ק נ ו ן

משרד הפנים מחוז הדרום
 הוק התכנון והבניה תשס"ג 10037
 אישור תכנית מס' 22/203/03/5
 הזעזעו המהירות לתכנון ולבניה ההלכה
 תאריך: 9/6/03 לאשר את התכנית.

 נגיד היעדה המתוזמת

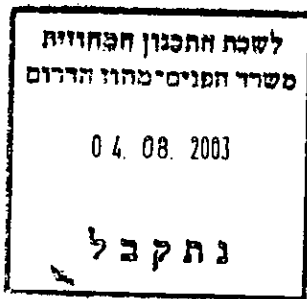
הודעה על אישור תכנית מס. 22/203/03/5
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5924
 מיום 14/9/03

תאריך: נובמבר 1999

יולי 2002

דצמבר 2002

יוני 2003



מ ב ר א

במגרשים, שמספריהם 155A, 155B, הכלולים בתכנית זו, בנייה קיימת ניתנת להרחבה סטנדרטית לפי תכנית מס' 5/6/במ.

בנוסף למותר, תכנית זאת מאפשרת במגרשים הנ"ל תוספת בניה בקומת קרקע ובקומה א' כולל ניצול שטח מתחת לגג. הכל ע"י הגדלת זכויות בנייה, שינויים בהנחיות ומגבלות בנייה.

1. שם התכנית :

התכנית תקרא תכנית מפורטת מס' 22/203/03/5 שינוי לתכניות מס' 5 / במ / 7 / 6 / 5 , 5 / במ / 1 / 6 .

2. הנתונים הכלליים.

א' מחוז	- דרום
ב' נפה	- באר-שבע
ג' מקום	- רח' סגל 1 – פינת הדעת, שכ' רמות, באר-שבע.
ד' גוש	- 38158
ה' חלקה	- 163, 164, 229 (חלק), 222 (חלק).
ו' מגרשים	- 155B, 155A
ז' המגיש	- מירי ודני טופ, רח' סגל 1 – פינת הדעת, שכ' רמות, ב"ש.
ח' בעל הקרקע	- מ.מ.י.
ט' עורך התכנית	- אדריכל רבינוביץ' ויקטור, רח' עבדת 12 באר-שבע.
י' שטח התכנית	- 827 מ"ר

3. מסמכי התכנית

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

4. ציונים בתשריט.

כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

5. יחס לתכניות אחרות.

תכנית זו כפופה לתכניות מס' 5 / במ / 7 / 6 , 5 / במ / 1 / 6 , למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.

6. מטרת התכנית.

הגדלת שטח בנייה במגרשים מס' 155B, 155A, ע"י שינויים בזכויות בנייה, בהנחיות ומגבלות בנייה.

7. תכליות ושימושים מותרים, הוראות ומגבלות בנייה.

7.1 אזור מגורים א' (מגרשים מס' 155B, 155A).

7.1.1 במגרשים הנ"ל תותר הקמת בתים חד משפחתיים עם קיר משותף, בגובה עד 2 קומות. בנוסף למותר בתכנית מס' 5 / במ / 7 / 6 תותר תוספת בנייה:

- בק. קרקע בחזית אחורית ובחזית צדדית ;
- בקומה א' בחזית אחורית, בחזית צדדית ומעל מבנה קיים בחזית קדמית תוך שינוי צורת הגג הסטנדרטי ;

גובה מרבי למבנה בשתי קומות עם גג רעפים – 8.5 מ', הגובה יימדד ממפלס 0.00 הקובע של מבנה הקיים.

7.1.2 מחסן:

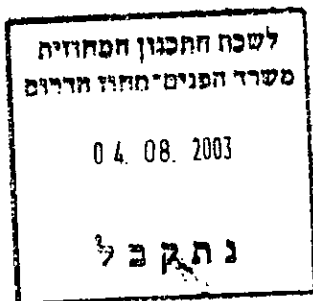
תותר הקמת מחסן בתחומי המגרש בשטח עד 6 מ"ר ובגובה 2.20 מ'.
המחסן ימוקם בגבול אחורי של המגרש בקו בניין 0.0 מ' אחורי וצדדי.
גג של המחסן יהיה שטוח או משופע וניקוזו בתחומי המגרש.

7.1.3 סככת רכב:

תותר הקמת סככת רכב אשר תמוקם בפינת המגרש ותקורה בקירוי קל ללא קירות ודלתות, במידות 3.0 X 5.0 מ'. קווי בניין 0.0 מ'

7.1.4 דודי שמש וקולטים:

במקרה בניית תוספת בשתי קומות יש להעביר את הקולטים על גג התוספת, ואת הדוד להתקין בחלל גג רעפים העליון.



לשכת התכנון המחוזית
 משרד הפנים - מחוז הדרום
 04.08.2003
נתקבל

7.2 דרכים:

רוחב ותוואי דרכים לפי המסומן בתשריט.

7.3 דרך משולבת:

תכלית מותרת - שילוב בהפיפה של תנועת כלי רכב, הלכי רגל, סידור חניית ביצוע עבודות תשתית, תאורה, גינון, ריהוט רחוב.

8. טבלת זכויות בנייה:

מצב קיים

הערות *	קווי בניין מ'			סה"כ שטח שטח בניה מותר מ"ר	שטח שרות מ"ר	שטח עיקרי (מ"ר)		מס' קומות מרבי	שטח מגרש מזערי מ"ר	אזור
	אחורי	צדדי	קדמי			סה"כ	בקומת קרקע			
	2.0	0.0 או 1.7	כמסומן בתשריט	151	21	130	100	2	189	מגורים א'

* באזור מגורים א' בכל המגרשים שצידם הארוך פונה לכביש - יהיה קו בניין קדמי שיאפשר בניית בית ברוחב 7.3 מ'.

מצב מוצע

הערות **	קווי בניין מ'			מס' קומות	סה"כ שטח בניה מ"ר	תכנית מרבית מ"ר	היקפי בניה מרביים במגרש מ"ר			שטח המגרש מ"ר	מס' המגרש	אזור
	ק	צ	א				למטרות שרות *	מטרות עיקריות				
								סה"כ	לקומה			
	כמסומן בתשריט			2	196	126	21	175	105	254.0	155A	מגורים א'
	בתשריט			2	196	126	21	175	105	311.0	155B	

* שטח שרות כולל: מחסן 6 מ"ר וסככת רכב 15 מ"ר.

** כל הבנייה היא על קרקעית בלבד.

9. חניה:

תתוכנן בתחום המגרשים בהתאם לתקן החניה בתכנית מתאר ב"ש.

10. עיצוב אדריכלי:

גמר המבנה יהיה טיח או כל חומר עמיד (חיפוי אבן, קרמיקה, וכו'..), או שילוב ביניהם - הכל בגוון בהיר. גמר התוספת יהיה מתואם לבית הקיים ובמידה ויהיה חיפוי - ייחופה הבית כולו. התכנית מאפשרת גמישות במיקום וגודל הפתחים וצורת הגג.

11. הנחיות כלליות לתשתית.

כל מערכות התשתיות יתואמו עם הרשויות המוסמכות

תשתיות חשמל:

לא יינתן היתר בנייה 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:

04.08.2003

נתקבל

-4-

סוג קו החשמל	מרחק מתיל היצוני	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. מים - אספקת מים תהיה ממערכת המים העירונית ומאושרת ע"י משרד הבריאות. אספקת מים חמים תהיה ע"י מערכות שמש בודדות או מרכזית, משולבת בעיצוב המבנה.

ביוב - המבנה המתוכנן יהיה מחובר לרשת הביוב העירונית בהתאם להנחיות מהנדס הועדה.
ניקוז - פיתוח של השטח ייעשה בצורה שתשלב את הניקוז האתר עם המערכת הטבעית ו/או העירונית.

תקשורת - מערכת תקשורת תבוצע בהתאם לתכנית פתוח באישור משרד התקשורת.
אשפה - תתוכנן בהתאם לדרישות מנהל ההנדסה.

12. הפקעות לצרכי ציבור.

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

13. חלוקה ורישום:

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

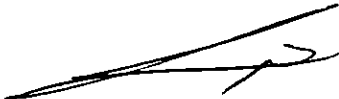
14. תאריכי ושלבי ביצוע:


התכנית תבוצע תוך 3 שנים מיום אישור תכנית זו.

15. תנאים למתן היתר בנייה:

היתרי בנייה יוצאו ע"י הועדה המקומית ע"פי תכנית זו ובתנאי הסכמת השכנים.

16. אישורים:

 חתימת היחם

 חתימת המתכנן

חתימת בעל הקרקע