

6-4135

מרחב תכנון מקומי באר שבע

תכנית מתאר מס' 118/102/02/5
שינוי לתכנית מתאר מס' 81/102/02/5

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים-מחוז הדרום
30.10.2003
נתקבל

ת ק נ ו ן

מס' תכנון: 118/102/02/5
מס' תכנון: 81/102/02/5
מס' תכנון: 15/03
מס' תכנון: 4/18/03

מס' תכנון: 118/102/02/5
מס' תכנון: 81/102/02/5
מס' תכנון: 15/03
מס' תכנון: 4/18/03

תאריך : אוגוסט 2000
יולי 2001
מרץ 2002
יולי 2002
אוקטובר 2002
אוקטובר 2003

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים מחוז הדרום
30.10.2003
נתקבל

מ ב א

תכנית זו מטפלת במגרש מגורים חד-משפחתי, הנמצאים בשכ' נאות לון, באר-שבע.
במגרש ממוקם בית מגורים בן 2 קומות.
התכנית המוצעת מאפשרת חוספת שטח בקומה א', והקמת מצללות בחזית קדמית
וחזית צדדית של המגרש.

1. שם התכנית

התכנית תקרא תכנית מתאר מס' 118/102/02/5,
שינוי לתכנית מתאר מס' 81/102/02/5.

2. הנתונים הכלליים

א'. מחוז : הדרום.
ב'. גפה : באר שבע.
ג'. מקום : שכ' נאות לון, באר-שבע..
ד'. גוש וחלקה : 38358 (בהסדר), חלקות ארעיות 102, 115 (חלק), 116 (חלק).
ה'. מגרש : 1181
ו'. שטח התכנית : 740 מ"ר.
ז'. המגיש : שחר שלומה, רח' פטנקין דן 3, שכ' נאות לון, ב"ש.
ח'. בעל הקרקע : מ. מ. י., ושחר שלומה.
ט'. 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 מחייב לגבי מיקומן וקווי בניין של התוספות ומצללות (להלן הנספח).
כל המסמכים הנ"ל מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.

4. יחס לתכניות אחרות

התכנית משנה הוראות תכנית מתאר מס' 81/102/02/5 בתחום גבולות תכנית זו.

5. משרת התכנית

לאפשר תוספת חדרים בקומה א', הקמת מצללות בחזית קדמית וחזית צדדית של המגרש
ע"י שינויים בזכויות הבנייה, בהנחיות והגבלות בניה ובקו בנין.

6. תכליות ושימושים

6.1 אזור מגורים א' (מגרש מס' 1181)

6.1.1 במגרש הנ"ל תותר הקמת יחידת דיור אחת בית קרקע בגובה עד 2 קומות.
הגג יהיה גג רעפים בלבד. גובה המבנה לא יעלה על 9.0 מ' ויימדד ממפלס ± 0.00 של המבנה.
6.1.2 תותר תוספת שטח בקומה א' בחזית קדמית ובחזית צדדית. מיקום התוספות ראה נספח בינוי.
מצללה :

תותר הקמת מצללות בהתאם ובכפוף לתקנות התכנון והבניה (היתר לעבודה מצומצמת)
התשכ"ה – 1968 ולתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים),
תשנ"ב - 1992, בחזית קדמית וחזית צדדית של המגרש בשטח סה"כ עד 87.0 מ"ר.
מיקומן וקווי בניין של מצללות ראה נספח בינוי.

6.1.3 מבני עזר :

לא תותר הקמתם של מבני עזר נפרדים, למעט סככת רכב
שתמוקם בפינת המגרש ותבנה מקונסטרוקציה וקירוי קל, ללא קירות, במידות
עד 5.0 X 6.0 מ' ובגובה שלא יעלה על 2.5 מ'. שיפוע הקירווי וניקוזו יהיו לכיוון המגרש.
מיקומה וקווי בניין של סככת רכב ראה נספח בינוי.

6.2 דרך משולבת :

תכלית מותרת – שילוב בחפיפה של תנוע כלי רכב, הלכי רגל, סידור חניות, ביצוע עבודות
תשתית, תאורה, גיבון, ריהוט רחוב.

30.10.2003

נתקבל

-3-

7. טבלת זכויות בנייה.

מצב קיים :

הערות	קווי בנין			מס' קומות	מס' יח"ד למגרש	סה"כ לכל הקומות %	תכסית מרבית %	סה"כ שטח עיקרי לכל הקומות %	(%) זכויות בניה לקומה				שטח מגרש במ"ר	מספר מגרש	היעוד
	א	צ	ק						סה"כ	שטח שרות	שטח עיקרי	מיקום			
**,*	לפי המסומן בתשריט			2	1	65 30+ מ"ר לחניה בלבד	36 30+ מ"ר	45	36	6	30	מעל הקרקע	486	1181	אזור מגורים א' בנה ביתך
									30+	30+	-	מתחת לקרקע			
									14	14	-				

* - שטח שרות מכיל: חדר מוגן 8 מ"ר ומרתף מתחת לקרקע. לחניה מקורה עד 30 מ"ר ניתנו זכויות בניה בנפרד.
** - עלית גג תהיה כלולה בשטחים עיקריים.

מצב מוצע :

הערות	קווי בנין			מס' קומות	מס' יח"ד למגרש	סה"כ לכל הקומות %	תכסית מרבית %	סה"כ שטח עיקרי לכל הקומות %	(%) זכויות בניה מירביות לקומה				שטח מגרש במ"ר	מספר מגרש	היעוד
	א	צ	ק						סה"כ	שטח שרות	שטח עיקרי	מיקום			
**,*	לפי המסומן בתשריט			2	1	84 30+ מ"ר לחניה בלבד	40 30+ מ"ר	64	40	6	34	מעל הקרקע	486	1181	אזור מגורים א' בנה ביתך
									30+	30+	-	מתחת לקרקע			
									14	14	-				

* - שטח שרות מכיל: חדר מוגן 8 מ"ר, מחסן בלתי נפרד מהבית ומרתף מתחת לקרקע. לחניה מקורה עד 30 מ"ר ניתנו זכויות בניה בנפרד.
** - עלית גג תהיה כלולה בשטחים עיקריים.

8. חניה :

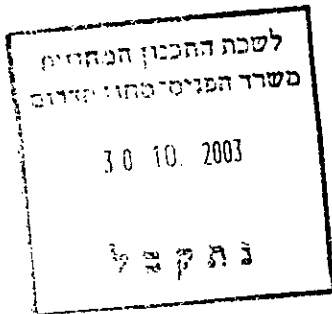
תתוכנן בתחומי המגרשים בהתאם לתקן החניה בתכנית מתאר ב"ש.

9. מרחב מוגן:

תתוכנן בהתאם להנחיות מפקדת פיקוד העורף ובאישורה.

10. עיצוב אדריכלי:

גימור התוספת יהיה מחומר ובגוון לפי מבנה הקיים.



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, יינתן 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. חלוקה ורישום:

חלוקה ורישום יבוצע בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבנייה התשב"ה

13. הפקעות לצרכי ציבור:

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

14. תאריכי ושלבי ביצוע.

התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישור תכנית זו.

15. תנאים למתן היתר בניה.

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

16. אישורים.

חתימת המגיש:

חתימת המתכנן:

חתימת בעל הקרקע: