

מרחב תכנון מקומי באר-שבע

תכנית מפורטת מס' 5/מק/2253

שינוי לתכניות מס' 5/במ/1 ו 5/במ/7

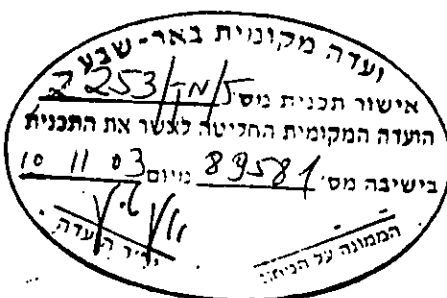
מגיש התכנית : פישב לריסה - רח' דה-שליט אמוס, 23, ב"ש

בעל הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל

עורך התכנית : אדריכלית נטליה ליפובצקי
רח' חטיבה שמונה 17/9, ב"ש, טל: 08-6104872, פל: 054-474557

תאריך הגשה : 20.06.02

תאריך עידכון : 15.04.03



מבוא

תכנית זו כוללת מגרשים מס': 331A, 331B מתוך אתר שכונתי המיועד לבניה מהירה. במגרשים קיימים בתי מגורים חד משפחתיים עם קיר משותף בעלי תוספות סטנדרטיות לפי תכנית מס' 7/6/5. התכנית המוצעת מאפשרת בניית במגרש מס' 331B תוספת לא סטנדרטית. הכל ע"י העברת זכויות בניה מקומה א' לקומת קרקע ללא שינויים בסה"כ שטח המותר לבניה, שינויים בקווי בנין, בהנחיות והגבלות בניה ובנספח בינוי.

1. שם התכנית

התכנית תקרא תכנית מפורטת מס' 5/מק/2253
שינוי לתכניות מס' 5/במ/1 ו 5/במ/7.

2. מחוז: הדרום
נפה: באר-שבע
מקום: באר-שבע, שכ' רמות, רח' דה-שליט אמוס, 23
גושים וחלקות: גוש 38159, חלקות: 5, 6, 119 (חלק)
גוש 38159, חלקה 230 (חלק)
שטח התכנית: 0.711 ד'

3. מסמכי התכנית

התכנית כוללת 4 דפי הוראות בכתב (להלן התקנון), תשריט בקני"מ 1:250
(להלן התשריט) ונספח בינוי המחייב לגבי מיקומם של תוספות ומחסנים.
המסמכים האלה מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.

4. יחס לתכניות אחרות

התכנית זו כפופה לכל ההוראות של תכניות מס' 5/במ/1 ו 5/במ/7, למעט
השינויים המפורטים בתכנית זו.

5. ציונים בתשריט

כפי המסומן בתשריט ומתואר במקרא.

6. מטרת התכנית

- א. שינוי חלוקת שטחי בניה המותרים למגרש מס' 331B ע"י העברת זכויות
בניה מקומה א' לקומת קרקע (הגדלת תכסית) ללא שינויים בסה"כ שטח
המותר לבניה לפי סעיף 62א (א) (6) תיקון 43 לחוק התכנון ולבניה.
ב. שינוי בדבר בינוי לפי סעיף 62א (א) (5) תיקון 43 לחוק התכנון ולבניה.
ג. שינוי בקוי בנין לפי סעיף 62א (א) (4) תיקון 43 לחוק התכנון ולבניה.

7. תכליות ושימושים

אזור מגורים א': (מגרשים 331A, 331B)

- א. במגרשים הנ"ל תותר הקמת יח"ד צמודת קרקע בבית חד-משפחתי
בן שתי קומות, עם קיר משותף. תותר לבנות תוספות בגובה של 2 קומות.
מיקומם של כל התוספת ראה נספח בינוי.
ב. חומר גמר של תוספות – טיח או כל חומר עמיד (חיפוי אבן, קרמיקה,
וכו'...) או שילוב ביניהם – הכל בגוון בהיר.
ג. תותר הקמת מחסן בגבול אחורי של המגרש, בשטח מרבי של 6.0 מ"ר.
קווי בנין עבור מחסן – 0.5 מ'. לא יותרו פתחים לכיוון השכן ושיפוע הגג
וניקוזו יהיו לכיוון המגרש. גובה מחסן – 2.2 מ'.
ד. תותר לבנות סככה מעל החניה בגודל 15.0 מ"ר ללא קירות ודלתות.
מיקום סככת רכב יהיה בחזית המגרש, בקווי בנין - 0 ; 0 מ' קדמי וצדדי.
שיפוע הקירוי וניקוזו יהיו לכיוון המגרש.

דרך משולבת:

שילוב בחפיפה של תנועת כלי רכב, הולכי רגל, סידור חניות, ביצוע עבודות
תשתיות, תאורה, גינון, ריהוט רחוב ופיתוח משחק.

דרך:

ישמש לדרכים, תשתיות, על ותת-קרקעיות, מעבר להולכי רגל וכלי רכב.

8. טבלת אזורים ושימושים – מצב קיים

קווי בניין (מ')	ק	סה"כ שטח בניה מותר (מ"ר)	שטח שרות (מ"ר)	שטח עיקרי (מ"ר)		מספר קומות מירבי	מספר יח"ד במגרש	שטח מגרש מוזרי (מ"ר)	מס', מגרש	אזור מגורים א'
				סה"כ	בקומות קרקע					
2.0	1.7 ; 0	כמסומן בתשריט	151	21	130	100	2	1	189	331A, 331B

* כל התווים לפי תכנית מס' 5/במ/7/6

9. טבלת זכויות בניה – מצב מוצע

קווי בניין	תכנית מרבית **	סה"כ שטח בניה (מ"ר)	שטח שרות מ"ר *	שטח עיקרי מ"ר		מספר קומות	מספר יח"ד במגרש	שטח המגרש (מ"ר)	מס', מגרש	היעוד
				סה"כ	בקומות קרקע					
כמסומן בתשריט	121	151	21	130	100	2	1	234	331A	אזור מגורים א'
	137	151	21	130	116	2	1	234	331B	

* שטח שרות כולל : מחסנים (6 מ"ר) וסככות רכב (15 מ"ר)
** תכנית מרבית כוללת : שטח כיסוי קרקע של הבית, מחסנים (6 מ"ר) וסככות רכב (15 מ"ר).

10. כללי**א. שירותים הנדסיים**

ביוב ניקוז ואספקת מים יתוכננו ויבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס העיר באר-שבע. יחול איסור בניה מעל לקווי תשתית, וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י הבונה ועל חשבון, בתאום עם הרשויות המוסמכות.

ב. חשמל

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 המשוך על הקרקע בין ציר החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה :

סוג קו חשמל	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 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 דרום.

ג. תנאים למתן היתרי בניה

היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זאת.

11. חניה :

החניה תהייה בתחום המגרש ולפי תקן חניה של תכנית מתאר באר-שבע.

12. תאריכי ושלבי ביצוע :

התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישור התכנית.

13. גמישות התכנית :

התכנית מאפשרת גמישות בצורה, מיקום וגודל הפתחים וצורת הגגות.

14. חתימות

ליפובצקי נטליה
אדריכלית בנין
מ.ר.ש. 104717

עורך התכנית :

בעל הקרקע :

מגיש התכנית :