

6-4184

לשכת התכנון הכחוזית
 משרד הפנים- מחוז הדרום
 15.03.2004
 נת ק ב ל

מבוא

לתכנית מפורטת מס' 6/184/03/5

שינוי לתכנית מפורטת מס' 184/03/5 א'

במגרש מס' 83 השייך לאזור מגורים א' (בנה בתד) הכלול בתכנית זו מאפשרת:

- א. סגירת והגדלת קומת עמודים (תוספת קומה ללא שינוי גובה הבנין ביחס לרחוב);
- ב. הגדלת שטחי בניה המותרים בקומת קרקע ובקומה א';
- ג. הקמת מחסן בגינה.

הכל ע"י תוספת בזכויות בניה, שינויים בקווי בנין, בהנחיות והגבלות בניה.

משרד הפנים מחוז הדרום
 הו"ק התב"ק והבנייה מס' 6/184/03/5
 יו"ר תכנית מס' 6/184/03/5
 תש"ס המהותית לענף, לטובת הכלל
 ב... 1/3/04

 סגן מנהל מחוז הדרום

הודעה על אישור תכנית מס' 6/184/03/5
 כודשמה בילקוט הפרסומים מס' 5289
 מיום 15/4/04

גאודע-ניחול ומדע מקרקעין ונכסים בע"מ
 אימות אישור
 אושרה לתוקף ע"י ועדה
 שם _____
 חתימה _____

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים-מחוז הדרום

15.03.2004

נתקבל

מרחב תכנון מקומי באר-שבע

תכנית מפורטת מס' 6/184/03/5

שינוי לתכנית מפורטת מס' 184/03/5 א'

מגיש התכנית : מורד דוד
רח' הר כנען, 30, באר-שבע

בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל

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

תאריך הגשה : 13.11.01

תאריך עידכון : 23.09.03

1. שם התכנית

תכנית מפורטת מס' 6/184/03/5 - שינוי לתכנית מפורטת מס' 184/03/5 א'

מחוז	:	הדרום
נפה	:	באר-שבע
מקום	:	באר-שבע, שכי רמות, רח' הר כנען 30
גוש	:	כתף באר-שבע 6
חלקה	:	1(חלק)
שטח התכנית	:	0.534 ד'

3. מסמכי התכנית

המסמכים של הלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:

- א. 4 דפי הוראות בכתב (להלן התקנון);
 ב. ותשריט בקני"מ 1:250 (להלן התשריט).

4. יחס לתכניות אחרות

התכנית כפופה לכל ההוראות של תכנית מפורטת מס' 184/03/5 א' למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.

5. ציונים בתשריט

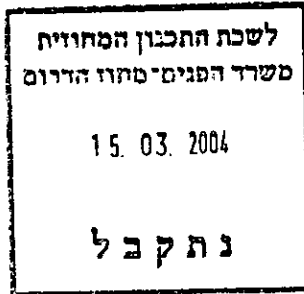
כפי המסומן בתשריט ומתואר במקרא.

6. מטרת התכנית

שינויים במגרש מגורים הקיים ע"י תוספת בזכויות בניה ושינויים בהנחיות ומגבלות בנייה באזור מגורים א'.

7. תכליות ושימושים**7.1 אזור מגורים א' :**

- 7.1.1 במגרש תותר הקמת יח"ד צמודת קרקע בבית חד-משפחתי בן 3 קומות (קומה אחת הוספה בהתאם להפרשי גובה במגרש בגלל סגירת קומת עמודים).
- 7.1.2 גובה מירבי ביחס לחזית המגרש לא משתנה (2 קומות). למבנה עם גג שטוח כולל מעקות בנויים יהיה הגובה עד 8.0 מ' ולמבנה עם גג רעפים עד 10.0 מ'. המדידה תהיה מגובה אבן השפה בפניה הגבוהה של חזית המגרש.
- 7.1.3 מותרת תוספת בניה בקומת קרקע ובקומה א', סגירת והגדלת קומת עמודים. בקומת עמודים תותר הקמת חדר בגודל עד 12 מ"ר. קו בנין צדדי של התוספת – 0.0 מ'. שיפוע הגג וניקוזו יהיו לכיוון המגרש.
- 7.1.4 הקשר בין הקומות – דרך מדרגות פנימיות בלבד. לא תותר בניית מדרגות חיצוניות.
- 7.1.5 גימור התוספות יהיה מתואם לבית הקיים. ובמידה ויהיה חיפוי יחופה הבית כולו. התכנית מאפשרת גמישות במיקום וגודל הפתחים.
- 7.1.6 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.
- 7.1.7 תותר לבנות מחסן נפרד מהבית בגודל 8 מ"ר. קוי בנין 0; 3.3 מ' (בהסכמת השכנים). לא יותרו פתחים לכיוון השכן ושיפוע הגג וניקוזו יהיו לכיוון המגרש. גובה מחסן – 2.2 מ'.
- 7.1.8 תותר לבנות מרתף כולל מקלט, דרך גישה אליו ומדרגות. גובה מרתף – עד 2.19 מ'. המרתף לא יחרוג מהקונטור של בנין הקיים.
- 7.2 **דרך משולבת :**
 מיועד לדרכים ציבוריות משולבות של הולכי רגל ורכב.



8. טבלת זכויות בניה – מצב קיים

אזור	מס' מגרש	מס' יח"ד	שטח מגרש (דונם)	מס' קומות	שטח בניה בקומת קרקע %	שטח המירבי בכל הקומות %	קווי בניין		
							קדמי	צדדי	אחורי
מגורים א'	83	1	0.455	2	עד 30	עד 40	תשריט עפ"י	3	5

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים - מחוז הדרום

15.03.2004

נתקבל

* באחוזי הבניה יחשבו ויכללו כל השטחים המבונים בכל המפלסים כולל כל השטחים המקורים לרבות מרפסות מקורות, שטחים מגוננים מקורים ומבני עזר למיניהם למעת המפורט להלן:
א. קומת עמודים מפולשת ששטחה לא יעלה על 30 מ"ר וגובהה עד 2.19 מ'.
ב. שטח ברטו של מקלט עילי עד 10.0 מ"ר שהכניסה אליו תהיה דרך הבניין בלבד.

9. טבלת זכויות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' מגרש	מס' יח"ד	שטח מגרש (דונם)	מס' קומות	זכויות בניה מירביות למגרש				קווי בניין מעל ומתחת למפלס הכניסה הקובעת קצא
					מיקום	למטרות עיקריות (מ"ר)	למטרות שירות (מ"ר)	סה"כ (מ"ר)	
מגורים א'	83	1	0.455	2	מפלס הכניסה הקובעת	305	23	413	42
				1	מתחת למפלס הכניסה הקובעת	50	35		

* שטח למטרות שירות כולל חניה מקורה (15 מ"ר) ומחסן בגינה (8 מ"ר).
** שטח למטרות שירות כולל ממ"ד וקומת העמודים הסגורה.

10. הנחיות כלליות לתשתית:

10.1 שרותים 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 חשבונו, בתאום עם הרשויות המוסמכות.

10.2 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 מתברת החשמל - מחוז דרום.

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים-מתחם הדרום

15.03.2004

נתקבל

11. מקלטים

בהתאם להנחיות הג"א ובאישור.

12. תנאים למתן היתרי בניה

היתרי בניה יוצעו ע"י הועדה המקומית בהתאם להוראות תכנית זאת לאחר אישורה.

13. חלוקה ורישום

חלוקת המגרשים תעשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

14. הפקעות לצרכי ציבור

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

15. חניה :

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

16. תאריכי ושלבי ביצוע

התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישורה.

17. חתימות

ליפובצקי נטליה
אנדוכלית
מ. רשען 104717

עורך התכנית:

בעל הקרקע:

מגיש התכנית: