

6-4250

מבוא

לתכנית מתאר מס' 141/102/02/5

תכנית זו כוללת מגרש מס' 1299 השייך לאזור מגורים א' (בנה בתך).
מגיש התכנית מבקש להגדיל זכויות בניה להקמת גגון בכניסה ; סככת הצללה ומחסן
צמודים לבית ; לשנות קווי בנין.

לשכת התכנון והכחוזית
משרד הפנים - מחוז הדרום
18.07.2004
נתקבל

משרד הפנים מחוז הדרום
הוקם על ידי מנהל המחוז
התאריך: 14/10/04
מס' 7/6/04
[Signature]

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

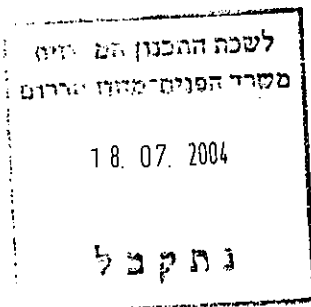
הודעה על אישור תכנית
מס' 5324
מיום 28/6/04

מרחב תכנון מקומי באר-שבע

תכנית מתאר מס' 141/102/02/5

שינוי לתכנית מתאר מס' 81/102/02/5

ולתכנית מקומית מס' 2012/מק/5



מגיש התכנית : עזרה ניסן
רח' אבן שושן, 48, 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 : 03.02.02

תאריך עידכון : 13.07.03

1. שם התכנית

התכנית תקרא : תכנית מתאר מס' 141/102/02/5 שינוי לתכנית מתאר מס' 81/102/02/5 ולתכנית מקומית מס' 5/מק/2012.

2. מחוז : הדרום

נפה : באר-שבע

מקום : באר-שבע, שכי' נאות לון, רח' אבן שושן, 48

גוש : 38397 (בהסדר)

שטח התכנית : 0.724 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 מתאר מס' 81/102/02/5 ולתכנית מקומית מס' 5/מק/2012 למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.

5. ציונים בתשריט

כפי המסומן בתשריט ומתואר במקרא.

6. מטרת התכנית

תוספת שטח בניה במגרש מס' 1299 השייך לאזור מגורים א' (בנה בתך) ע"י הגדלת זכויות בניה ושינוי בקווי הבנין.

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

7.1.1 במגרש תותר הקמת יח"ד צמודת קרקע בבית חד-משפחתי בן שתי קומות. מותרת תוספת בניה בקומת קרקע ובקומה א'. בקומת קרקע תותר הקמתם של גגון בכניסה וסככת הצללה צמודים לבית (שטחם יחשב כשטח עיקרי). בקומה א' תותר תוספת בניה לבית מגורים. הקשר בין הקומות – דרך מדרגות פנימיות בלבד.

7.1.2 חומרי גמר של התוספות לפי גמר של המבנה הקיים. הגג יהיה גג רעפים.

7.1.3 תותר לבנות סככה מעל החניה בגודל עד 30.0 מ"ר ללא קירות ודלתות. מיקום סככת רכב יהיה בחזית המגרש, בקווי בנין 0 - 0 ; 0 מ' קדמי וצדדי. שיפוע הקירווי וניקוזו יהיו לכיוון המגרש.

7.1.4 מותר לבנות מחסן צמוד לבית בגודל עד 8 מ"ר. חומרי גמר של המחסן לפי גמר של המבנה הקיים.

7.2 דרך משולבת :

7.2.1 מיועד לדרכים ציבוריות משולבות של הולכי רגל ורכב.

7.3 דרך :

7.3.1 תוואי ורוחב הדרך לפי המסומן בתשריט.

לשכת התכנון המזרחית
משרד הפנים - מחוז הדרום
18.07.2004
נתקבל

8. טבלת אזורים ושימושים – מצב קיים

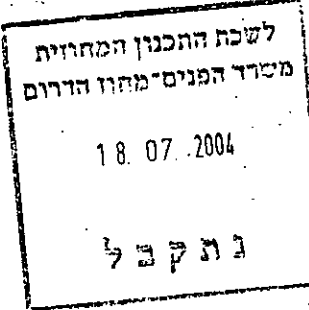
קווי בניין	מספר קומות	מס' יחיד למג'ש	סה"כ לכל הקומות (96)	תכנית מירבית (96)	סה"כ שטח עיקר לכל הקומות (96)	זכויות בנייה לקומה (96)			שטח מג'ש מינימלי (מ"ר)	מס' מג'ש	היעוד	
						סה"כ	שטח שרות	שטח עיקר				
א	ב	ק										
לפי המסמך בנת"ש	2	1	65 30+ מ"ר לחניה בלבד	36 30+ מ"ר	45	36 30+ מ"ר	6 30+ מ"ר	30	מג'ש חקיקה מותרת לקרקע	430	1299	אזור מנור"מ א'
						14	14	-				

* שטח שירות מכיל: חדר מנון 8 מ"ר ומרתף מותרת לקרקע. לחניה מקורה עד 30 מ"ר ניתנו זכויות בנייה בנפרד.
** עלות גג תהיה כלולה בשטחים עיקריים.

9. טבלת זכויות בנייה – מצב מוצע

קווי בניין	מספר קומות	מס' יחיד למג'ש	סה"כ לכל הקומות (96)	תכנית מירבית (96)	סה"כ שטח עיקר לכל הקומות (96)	זכויות בנייה מרביות לקומה (96)			מיקום	שטח מג'ש (מ"ר)	מס' מג'ש	היעוד
						סה"כ	שטח שרות	שטח עיקר				
א	ב	ק										
לפי המסמך בנת"ש	2 + מרתף	1	81 30+ מ"ר לחניה מקורה	44 30+ מ"ר לחניה מקורה	63	44 30+ מ"ר לחניה מקורה	4 30+ מ"ר לחניה מקורה	40	קומה א'	501	1299	אזור מנור"מ א'
						23	-	23				
						14	14	-	מרתף לקרקע			

* שטח שירות מכיל:
א. מעל חקיקה - חדר מנון 8 מ"ר, מחסן (עד 8 מ"ר) ובלטת גג (0.7 מ"ר); חנייה מקורה עד 30 מ"ר.
ב. מרתף לקרקע - מרתף.



10. כללי**א. שרונים 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 חשבוננו, בתאום עם הרשויות המוסמכות.

ב. חשמל

לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי 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. מקלטים

בהתאם להנחיות הג"א ובאישורו.

ד. תנאים למתן היתרי בניה

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

ה. חלוקה ורישום

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

ו. הפקעות לצרכי ציבור

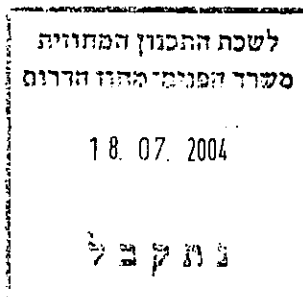
מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור, כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית לפינוהלי מנהל מקרקעי ישראל או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהם בכפוף להסכמת הועדה המחוזית.

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. חתימות

ליפובצקי נטליה
אדריכלית
מ.ר.ש. 104717

עורך התכנית:

בעל הקרקע:

מגיש התכנית: