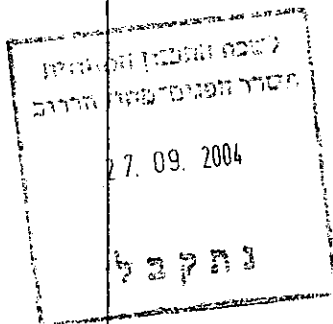


**מבוא**

לתכנית מפורטת מס' 9/209/03/5

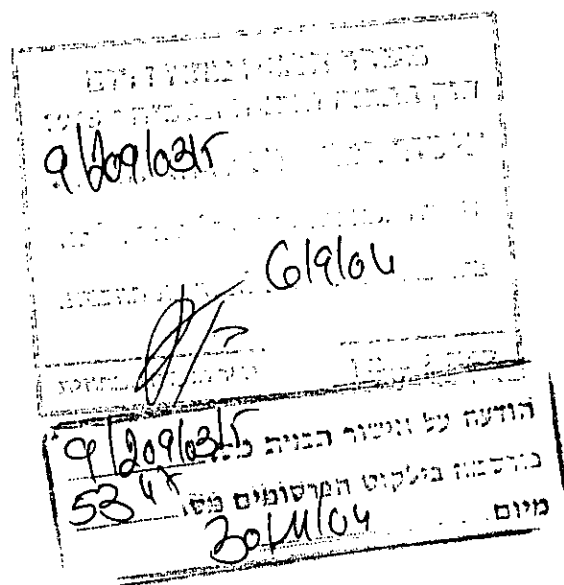
שינוי לתכנית מס' 2/72/5 במ/5

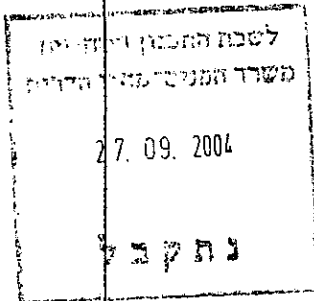
תכנית זו כוללת מגרשים מס': 210A, 210B מתוך אתר שכונתי המיועד לבניה מהירה. במגרשים קיימים בתי מגורים חד-משפחתיים עם קיר משותף, בעלי תוספות סטנדרטיות לפי תכנית מס' 2/72/5 במ/5.

התכנית המוצעת מאפשרת במגרש מס' 210B בניית תוספות:

- א. בקומת קרקע: בחזיתות אחורית וצדדית והגדלת שטח מחסן מ 6.0 - ל 8.0 מ"ר.
- ב. בקומה א': בחזיתות אחורית וצדדית ומעל מבנה קיים בחזית קידמית.

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





מרחב תכנון מקומי באר-שבע

תכנית מפורטת מס' 9/209/03/5

שינוי לתכנית מס' 2/72/במ/5

המגיש: ברזין אנטולי - רח' יצחק ארנון, 9, ב"ש

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל

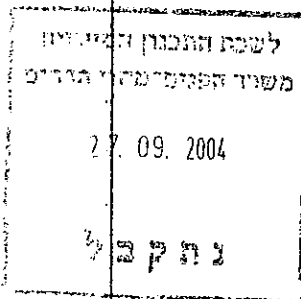
עורך התכנית: אדריכלית נטליה ליפובצקי
רח' חטיבה שמונה 17/9, ב"ש, טל: 08-6104872, פל: 054-474557

תאריך הגשה: 2.05.02

תאריך עידכון: 16.03.04

1. שם התכנית

התכנית תקרא תכנית מפורטת מס' 9/209/03/5 שינוי לתכנית מס' 5/במ/272.



2.

מחוז: הדרום
נפה: באר-שבע
מקום: באר-שבע, שכי' נווה מנחם, רח' יעצחק ארנון 9
גושים וחלקות: גוש 38163, חלקות: 36, 37, 59 (חלק)
מגרשים: 210A, 210B
שטח התכנית: 0.597 ד'

3. מסמכי התכנית

התכנית כוללת 4 דפי הוראות בכתב (להלן התקנון), תשריט בקני"מ 1:250 (להלן התשריט) ונספח בינוי מנחה ומחייב לעניין היקף התוספות ומיקומם ביחס לבינוי הקיים (אין בתיאור הדירות לרבות חלוקתן הפנימית והמידות, כדי לחייב לעניין הוצאת היתרים מכח תכנית זו). המסמכים האלה מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.

4. יחס לתכניות אחרות

התכנית זו כפופה לכל ההוראות של תכנית מס' 5/במ/272, למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.

5. ציונים בתשריט

כפי המסומן בתשריט ומתואר במקרא.

6. מטרת התכנית

הגדלת שטח בניה במגרש מס' 210B באזור מגורים א' ע"י שינויים בזכויות, הנחיות ומגבלות בניה.

7. תכליות ושימושים

אזור מגורים א' (מגרש 210B):

- א. במגרש הנ"ל תותר הקמת יחיד צמודת קרקע בבית חד-משפחתי בן שתי קומות עם קיר משותף. תותר בניה בקומת קרקע ובקומה א' בנוסף לתוספת סטנדרטית. מיקומם של כל התוספת ראה נספח בינוי.
- ב. גימור התוספות יהיה מתואם לבית הקיים. ובמידה ויהיה חיפוי יחופה הבית כולו. חומר גמר של תוספות – טיח או כל חומר עמיד (חיפוי אבן, קרמיקה, וכו'...) או שילוב ביניהם – הכל בגוון בהיר. התכנית מאפשרת גמישות במיקום וגודל הפתחים.
- ג. תותר הקמת מחסן בגבול אחורי של המגרש, בשטח מרבי של 8.0 מ"ר. קווי בנין עבור מחסן – 0; 0 אחורי וצדדי. לא יותרו פתחים לכיוון השכן ושיפוע הגג וניקוזו יהיו לכיוון המגרש.
- 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.
- ה. מגרש 210A נשאר ללא שינוי.

דרך משולבת:

מיועד לדרכים ציבוריות משולבות של הולכי רגל ורכב.

8. טבלת אזורים ושימושים – מצב קיים

היעוד	מס' מגרש	שטח מגרש (מ"ר)	מספר יחיד במגרש	מספר קומות מירבי	שטח עיקרי (מ"ר)		שטח שרות (מ"ר)	סה"כ שטח בניה מותר (מ"ר)	קווי בניין (מ')		
					סה"כ	בקומת קרקע			א	צ	ק
אזור מגורים א'	210A	250	1	2	130	100	21	151	2.5	1.7	0
	210B	250						כמסומן ע"ג התשריט			

* כל הנתונים לפי תכנית מס' 5/במ/272.

9. טבלת זכויות בניה – מצב מוצע

אזור	מס' מגרש	שטח המגרש (מ"ר)	מספר יח"ד במגרש	מספר קומות	היקפי בניה מירביים (מ"ר)						קווי בניין
					מטרות עיקריות		מטרות שרות**		סה"כ (עיקרי + שרות)	תכנית שטח מירבית	
					מעל קרקע	מתחת לקרקע	מעל קרקע	מתחת לקרקע			
מגורים חד-משפחתי עם קיר משותף	210A	250	1	2	130*	-	21*	-	151*	121*	עפ"י תשריט
	210B	250			172	-	23	195	128		

* זכויות בניה במגרש מס' 210A נשארים ללא שינוי.

** שטח שרות למגרש 210B כולל : מחסן (8 מ"ר) וסככת רכב (15 מ"ר).

*** בכל מקרה של סטירה בין התוספת המותר לבניה לפי הוראות התכנית לבין הקבוע בנספח הבינוי, יגברו הוראות התכנית.

10. הנחיות כלליות לתשתית:

א. 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.

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.

11. תנאים למתן היתרי בניה :

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

12. חלוקה ורישום :

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

13. הפקעות לצרכי ציבור :

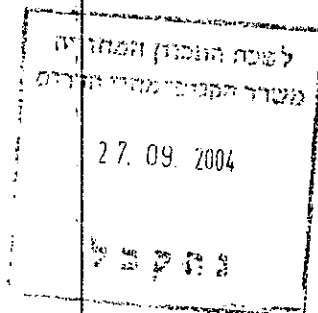
מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור , כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית לפינוחלי מנהל מקרקעי ישראל או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהם בכפוף להסכמת הועדה המחוזית.

14. חניה :

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

15. תאריכי ושלבי ביצוע :

התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישור התכנית.



16. חתימות

ליפובצקי נטליה
אדריכלית
מ. רשיון 104717

עורך התכנית :

בעל הקרקע :

מגיש התכנית :