

מחוז הדרום
מרחב תכנון מקומי באר שבע

תכנית מתאר מס' 135/102/02/5
שינוי לתכנית מתאר מס' 81/102/02/5
ולתכנית מקומיות 5/מק/2012 ו- 5 / מק / 2016

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים מחוז הדרום
09.02.2005
נתקבל

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

ת ק ב ו ן

מס' תכנית מתאר מחוז דרום
תוקף תכנית מתאר מחוז דרום 1962
אישור תכנית מס' 135/102/02/5
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה בחלוקה
תאריך: 06/02/04
חתימה: _____
סגן מנהל תכנון

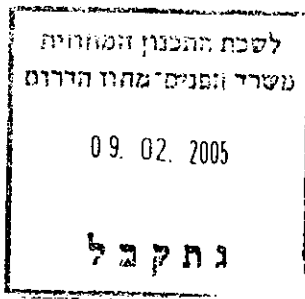
הודעה על אישור תכנית מס' 135/102/02/5
כורסמה בילקוט הפרוטומים מס' 5/165
מיום 5388

- תאריך: אפריל 2000
- מרץ 2002
- מאי 2003
- דצמבר 2003
- פברואר 2004
- מרץ 2004

מ ב א

תכנית זו מטפלת בשישה מגרשים, הנמצאים ברח' דוד פלוסר וברח' דנצינגר יצחק בשכ' נאות לון, באר-שבע.

במגרשים ממוקמים קוטגים שנבנו ע"י חברה קבלנית " אליה ובניו בע"מ".
במספר יח"ד המצוינות כתשריט, ניתן להגדיל שטח בניה בקומת קרקע בחזית אחורית של המבנה ע"י סגירת חלל בניית קיר וגג.
הכל ע"י הגדלת זכויות בנייה, שינויים בהנחיות והגבלות בניה.



1. התכנית

1.1 שם התכנית - תכנית מתאר מס' 135/102/02/5, שינוי לתכנית מתאר מס' 81/102/02/5 ולתכנית מקומיות מס' 5/מק/2012
5 / מק / 2016

1.2 מחוז - הדרום
1.3 נפה - באר-שבע
1.4 מקום - באר-שבע, נאות לון, רח' דוד פלוסר 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, רח' דוד פלוסר 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29, 31, 33, 35, 37, 39, 41, 43 רח' דנצינגר יצחק 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, רח' דנצינגר יצחק 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32, 34, 36, 38, 40, 42, 44 - 38398, חלקות 1, 18, 19, 20, 21, 38, 42 (חלק), 44 (חלק), 45 (חלק), 47 (חלק), 38360, חלקה 42 (חלק), 38399, חלקה 4 (חלק), 38400, חלקה 83 (חלק), 38401, חלקה 58 (חלק).

1.5 גושים וחלקות
1.6 שטח התכנית - 18208.2 מ"ר.
1.7 המגיש - מר' מליק חגי, רח' דוד פלוסר 21, ב"ש,
מר' רוטנשטריך יצחק, רח' דוד פלוסר 17, ב"ש, ואחרים.
1.8 בעל הקרקע - מ.מ.י., ואחרים.
1.9 עורך התכנית - אדר' רבינוביץ' ויקטור רח' עבדת 12, ב"ש. רשיון מס' 26019.
1.10 מסמכי התכנית - א' 5 דפי הוראות בכתב (להלן התקנון),
ב' תשריט בקנ"מ 500:1 (להלן התשריט),
ג' נספח בינוי מחייב מבחינת מיקום וגודל התוספות (להלן הנספח).
כל המסמכים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.

1.11 יחס לתכניות אחרות - התכנית משנה את הוראות תכניות מס' 81/102/02/5, 5/מק/2012 ו- 5/מק/2016 בתחום גבולות תכנית זו.

1.12 מטרת התכנית - תוספת שטח בניה ע"י שינויים בזכויות, הנחיות ומגבלות בניה.

2. תכליות ושימושים.

2.1 אזור מגורים א' (מגרשים מס' 50, 51, 52, 53, 771, 792)

2.1.1 במגרשים הנ"ל תותר הקמת קוטג'ים טוריים בגובה עד שתי קומות.
2.1.2 ביח"ד בעלת שינויים, מפורטות מטה ומסומנות בקווים אלכסוניים בתשריט, תותר תוספת בניה ע"י סגירת חלל בקומת קרקע בחזית אחורית בגודל 4.0 מ"ר לכל יח"ד (ראה נספח בינוי).
- מגרש מס' 50, כתובות רח' דוד פלוסר 29, 41.
- מגרש מס' 51, כתובות רח' דנצינגר יצחק 28, 30, 32, 34, 36, 40.
- מגרש מס' 52, כתובות רח' דוד פלוסר 1, 3, 15.
- מגרש מס' 53, כתובות רח' דנצינגר 2, 6, 8, 10, 16.
- מגרש מס' 771, כתובות רח' דנצינגר יצחק, 20, 22, 26.
- מגרש מס' 792, כתובות רח' דוד פלוסר 17, 21, 23, 25.

שטחה של התוספת יחשב כשטח עיקרי.

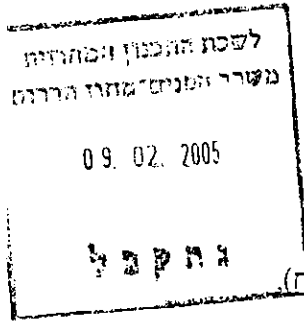
התוספת תקורה בג רעפים או גג בטון שטוח עם אופציה למרפסת עבור קומה א'.
2.1.3 במגרש מס' 771 יח"ד מס' 18 תותר בניית מירפסת מקורה במצללה שעשויה מחומרים קלים (מתכת, עץ) בחזית קידמית. גודל המצללה יהיה בהתאם לשטחים הקבועים בחוק תכנון והבניה. השטח העודף יחשב כשטח עיקרי.

2.1.4 מחסנים:

לא תותר הקמת מחסנים נפרדים. המחסנים יהיו חלק בילתי נפרד מהמבנה עם פתח יציאה לחצר דרך שטח עיקרי.

2.1.5 סככת רכב:

תותר הקמת סככת רכב בפינת המגרש שתבנה מקונסטרוקציה וקירוי קל, ללא קירות, במידות עד 5.0 X 6.0 מ' ובגובה שלא יעלה על 2.5 מ'. שיפוע הקירוי וניקוזו יהיו לכיוון המגרש.



לשכת התכנון והמנדטים
 משרד המניס-מנדט הירוקים
 09.02.2005
 גת קבל

2.2 דרכים:

רוחב ותוואי דרכים לפי המסומן בתשריט.

2.3 דרך משולבת:

תכלית מותרת - שילוב בחפיפה של תנועת כלי רכב, הלכי רגל, סידור חניות, ביצוע עבודות תשתית, תאורה, גינון, ריהוט רחוב.

3. זכויות בניה - מצב קיים

3.1 לפי תכנית מס' 5/מק/2016.

יעוד	מגרש מס'	מס' יח"ד	שטח המגרש במ"ר	מיקום	תכנית מרבית	שטח עיקרי במ"ר	שטח שרות במ"ר	סה"כ שטח במ"ר
מגורים א' קוטג'ים טוריים	50	9	2911.90	מעל לקרקע	30+ 33%	1432.00	255.00	1687.00
				מתחת לקרקע	מ"ר לחניה	407.66	407.66	407.66
	51	9	2911.90	מעל לקרקע	30+ 33%	1362.00	255.00	1617.00
				מתחת לקרקע	מ"ר לחניה	407.66	407.66	407.66
	52	8	3080.10	מעל לקרקע	30+ 33%	1199.00	227.00	1426.00
				מתחת לקרקע	מ"ר לחניה	431.22	431.22	431.22
	53	8	3084.70	מעל לקרקע	30+ 33%	1199.00	227.00	1426.00
				מתחת לקרקע	מ"ר לחניה	431.86	431.86	431.86
	771	5	1614.80	מעל לקרקע	30+ 33%	773.46	142.00	915.46
				מתחת לקרקע	מ"ר לחניה	226.07	226.07	226.07
792	5	1614.80	מעל לקרקע	30+ 33%	773.46	142.00	915.46	
			מתחת לקרקע	מ"ר לחניה	226.07	226.07	226.07	
סה"כ		44	15213.60	מעל לקרקע		6738.92	1248.00	7986.92
				מתחת לקרקע		2130.54	2130.54	2130.54

*קווי בנין על פי המצוין בתשריט.

3.2 לפי תכנית מס' 5/מק/2012.

המחסנים יבנו כחלק בלתי נפרד מהמבנה לפי קוי בנין וזכויות בניה כמפורט בתכנית מס' 81/102/02/5 למחסנים יהיה פתח יציאה לחצר.

4. טבלת זכויות בניה (מצב מוצע).

הערה	קווי בנין ב- מ' א	ק	מס' קומות	תכנית מרבית	סה"כ שטח במ"ר	שטח שרות במ"ר	שטח עיקרי במ"ר	מיקום	שטח המגרש במ"ר	מס' יח"ד	מגרש מס'	יעוד
**	כמסומן בתשריט		2	30+ 34%	1695.00	255.00	1440.00	מעל לקרקע	2911.90	9	50	מגורים א' קוטג'ים טוריים
				מ"ר לחניה	407.66	407.66	מתחת לקרקע					
				30+ 34%	1641.00	255.00	1386.00	מעל לקרקע	2911.90	9	51	
				מ"ר לחניה	407.66	407.66	מתחת לקרקע					
				30+ 34%	1438.00	227.00	1211.00	מעל לקרקע	3080.10	8	52	
				מ"ר לחניה	431.22	431.22	מתחת לקרקע					
				30+ 34%	1446.00	227.00	1219.00	מעל לקרקע	3084.70	8	53	
				מ"ר לחניה	431.86	431.86	מתחת לקרקע					
				30+ 34%	927.46	142.00	785.46	מעל לקרקע	1614.80	5	771	
				מ"ר לחניה	226.07	226.07	מתחת לקרקע					
30+ 34%	931.46	142.00	789.46	מעל לקרקע	1614.80	5	792					
מ"ר לחניה	226.07	226.07	מתחת לקרקע									
סה"כ				8078.92	1248.00	6830.92	מעל לקרקע	15213.60	44			
				2130.54	2130.54	מתחת לקרקע						

* בכל מיקרה של סטירה בין שטח התוספות המוטרות לבניה לפי הוראות התכנית לבין הקבוע בניספח הבינוי יגברו הוראות התכנית.

- ** ההרחבה תבוצע ב: מגרש מס' 50, כתובות רח' דוד פלוסר 29, 41.
- מגרש מס' 51, כתובות רח' דנצינגר יצחק 28, 30, 32, 34, 36, 40.
- מגרש מס' 52, כתובות רח' דוד פלוסר 1, 3, 15.
- מגרש מס' 53, כתובות רח' דנצינגר 2, 6, 8, 10, 16.
- מגרש מס' 771, כתובות רח' דנצינגר יצחק, 20, 22, 26.
- מגרש מס' 792, כתובות רח' דוד פלוסר 17, 21, 23, 25.

5. חניה:

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

6. מרחב מוגן:

לפי הנחיות הג"א ובאישורה.

7. עיצוב אדריכלי:

גימור התוספת יהיה מחומר ובגוון לפי מבנה הקיים. התכנית מאפשרת גמישות במיקום וגודל הפתחים וצורת הגגות.

8. הנחיות כלליות לתשתית.

כל מערכת התשתית תתואם עם הרשויות המוסמכות תשתיות חשמל:

לא יינתן היתר בנייה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי השמל עיליים, בקרבת קווי השמל עיליים, יינתן היתר בניה רק למרהקים גדולים מהמפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע, בין ציר קו החשמל לבין ההלק הכולט ביותר של המבנה:

סוג קו החשמל	מרחק מתיל היצוני	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 השמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלה. אין להפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל – מחוז דרום.

9. הפקעות לצרכי ציבור:

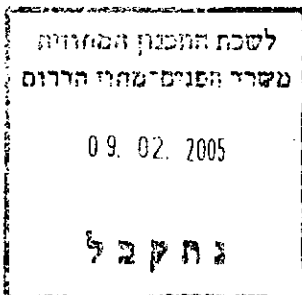
מקרקעי ישראל, כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק תכנון והבנייה יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נוהלי מנהל מקרקעי ישראל. מקרקעין שאינם מקרקעי ישראל, והמיועדים לצרכי ציבור כנזכר לעיל יופקעו עפ"י חוק תכנון והבנייה.

10. תאריכי ושלבי ביצוע:

התכנית תבוצע תוך שלוש שנים מיום אישור תכנית זו.

11. תנאים למתן היתר בניה:

היתר בניה יוצא ע"י הועדה המקומית ע"פי תכנית זו.



12. אישורים:



חתימת המגיש:

חתימת בעל הקרקע:

דבינוביץ ויקטור אדריאן
רח' עבודת 12 באר שבע
טלפקס 08-6433048
פלאפון 052-765195 חתימת המתכנן:

לשכת המתכנן המקצועית
משרד הפנים מחוז הדרום
09.02.2005
נתקבל