

מבוא

לתכנית מפורטת מסי 5/מק/2308

שינוי לתכנית מסי 5/במ/208,

תשריט אחד מסי 5/במ/208(1)

מדובר על מגרש מסי 1000, שממוקם במתחם רמב"ם, באר-שבע.
 התכנית מאפשרת הגדלת מספר יחידות הדיור ללא הגדלת סה"כ השטחים למטרות
 עיקריות תוך חלוקת 2 דירות גדולות ל 4 דירות (בנוסף ל 28 יח"ד שהוספו בהקלה
 להיתר בניה לפי חוק התכנון והבניה); שינוי קווי בנין לצורך התאמה למבנים
 הקיימים בשטח.



מרחב תכנון מקומי באר-שבע
 תכנית מפורטת מס' 5/מק/2308
 שינוי לתכנית מפורטת מס' 5/במ/208
 תשריט אחוד מס' 5/במ/208(1)

- תקנון -

- מגיש התכנית : עמרם אזולאי – חברה לפיתוח ייזום והשקעות בע"מ
 ת.ד. 526 דימונה, טל: 08-6552517
- בעל הקרקע : עמרם אזולאי – חברה לפיתוח ייזום והשקעות בע"מ
 ת.ד. 526 דימונה, טל: 08-6552517
- עורך התכנית : אדריכלית נטליה ליפובצקי -
 רחי חטיבה שמונה 17/9, טל: 08-6104872, פל: 054-474557, ב"ש
- תאריך הגשה : 26.10.03
- תאריך עידכון : 26.01.04

1. שם התכנית

התכנית תקרא תכנית מפורטת מס' 5/מק/2308
שינוי לתכנית מס' 5/במ/208 ולתשריט אחוד מס' 5/במ/208(1).

2. **מחוז** : הדרום
נפה : באר-שבע
מקום : באר-שבע, מתחם רמב"ם
גושים וחלקות : גוש 38035 , חלקות : 63, 67, 69(חלק), 53(חלק), 74(חלק)
שטח התכנית : 13.974 ד'

3. מסמכי התכנית

התכנית כוללת 4 דפי הוראות בכתב (להלן התקנון) ותשריט בקני"מ 500 : 1
(להלן התשריט). המסמכים האלה מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.

4. יחס לתכניות אחרות

התכנית כפופה לכל ההוראות של תכנית מס' 5/במ/208, למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.

5. ציונים בתשריט

כפי המסומן בתשריט ומתואר במקרא.

6. מטרת התכנית

- 6.1 הגדלת מספר יחידות הדיור במגרש ללא הגדלת סה"כ השטחים למטרות עיקריות לפי סעיף 62א (א) (8) לחוק התכנון והבניה ;
6.2 שינוי בקווי בנין לפי סעיף 62א (א) (4) תיקון 43 לחוק התכנון והבניה.

7. תכליות ושימושים

- 7.1 אזור מגורים מיוחד עם חזית מסחרית (מגרש 1000) :
בהתאם לתכנית מפורטת מס' 5/במ/208.
7.2 דרך :
תוואי ורוחב הדרך לפי המסומן בתשריט.

8. מספר יחידות הדיור

מס' יח"ד מצב מוצע	מס' יח"ד מצב קיים
**174	*28 + 144

* 28 יח"ד הוספו בהקלה להיתר בניה לפי חוק התכנון והבניה.
** 2 יח"ד הוספו כתוצאה של שינוי בחלוקת דירות.

9. קווי בנין

- קו בנין - כמסומן בתשריט;
 ובחזית המסחרית:
 - סטו ברוחב 3.5 מ' - בקו בנין 0;
 - קו בנין לקומה אי' - 3.5 מ';
 - קו בנין לקומה ב' ושאר הקומות - 7 מ'

10. כללי

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 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.

11. מקלטים:

בהתאם להנחיות פיקוד העורף ובאישורו.

12. תנאים למתן היתרי בניה:

היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית מס' 5/במ/208 ובהתאם להוראות תכנית זו ובאחר ישורה.

13. הפקעות לצרכי ציבור :

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

14. חניה :

בהתאם לתכנית מפורטת מס' 5/במ/208.

15. תאריכי ושלבי ביצוע:

התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישור התכנית.

16. חתימות

ליפובצקי נטליה
אדריכלית
מ. רש"ע 104717

עורך התכנית:

אזוראי שומרים
ש.ר. 170 ושיכון 170
026948704
קרית יונה ת"ד 526 דימונה (מ.ר.)

בעל הקרקע:

אזוראי שומרים
ש.ר. 170 ושיכון 170
026948704
קרית יונה ת"ד 526 דימונה (מ.ר.)

מגיש התכנית: