

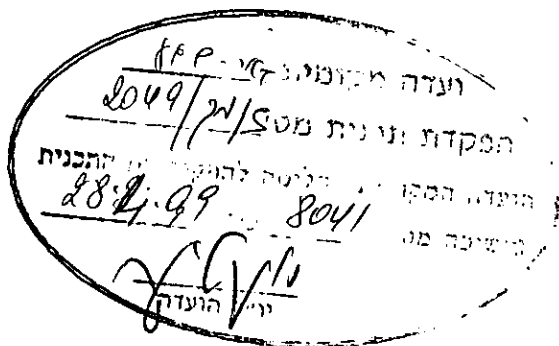
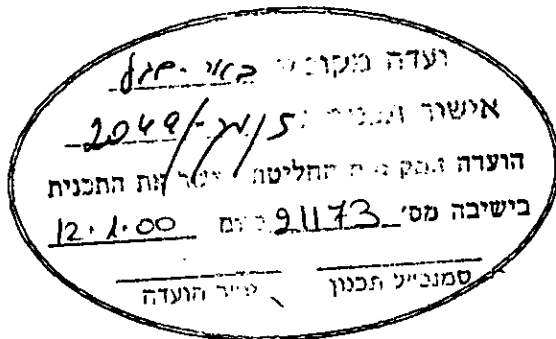
604522

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי באר שבע

תכנית מפורטת מס' 5/מק/2049.....

שינוי לתכנית מס' 5/במ/4/34



מרחב תכנון מקומי באר שבע
תכנית מפורטת מס' 5./מ.ק./2049 באר שבע
שינוי לתכנית מס' 5/במ/34/4

- תקנון -

מחוז	: הדרום
נפה	: באר שבע
מיקום	: באר שבע, שכ' רמזת ב
גושים	: כתף ב"ש 6 חלקה 1 (חלק)
חלקה	:
מגרש	: 1008
שטח התכנית	: 0.621 דונם
היוזם	: מוסקוביץ' ציפורה, רת. צבי סגל 23 ב"ש
המתכנן	: אולבסקי אינקה אדריכלית מס' רשיון 64986
תאריך	: 14/03/1999 , 01/11/99

מבוא:

התכנית המוצעת באה להעביר זכויות בנייה במגרש מס' 1008
מקומה א לקומת קרקע וללא שינוי בקווי בניין.

מחוז הדרום

שכונת רמת - שלב ב'

1. שם התכנית
תכנית זו תיקרא תכנית מס' 2049/מ.ש.י. שינוי לתכנית מס' 4/34/במ/5.
2. שטח התכנית
0.621 דונם
3. מסמכי התכנית
המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:
א. 6 דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התכנית).
ב. תשריט ערוך בק.מ. 1:250 (להלן: התשריט).
4. גבולות התכנית
כמסומן בקו כחול על גבי התשריט.
5. ציונים בתשריט
כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.
6. יחס לתכניות אחרות
התכנית כפופה לתכנית מס' 4/34/במ/5 למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.
7. מטרת התכנית
העברת זכויות בניה מקומה א לקומת קרקע ללא שינויים בקוי בנין ובסה"כ שטח לבניה לפי סעיף 62 (א) תיקון 43 לחוק תכנון ובניה.
8. הפקעות לצרכי ציבור
השטחים המיועדים בתכנית לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית, בהתאם לחוק התכנון והבניה 1965 סעיף 188 א' ו-ב'.
9. תנאים למתן היתרי בניה
א. היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו ועפ"י בקשה למתן היתרי בניה.

10. תכליות ושימושים

א. אזור מגורים א'

באזור זה מותר לבנות יחידות דיור בנות קומה אחת או דו-קומתיות.

1) באחוזי הבניה של השטחים העיקריים יחשבו ויכללו כל השטחים המבונים בכל המפלסים כולל כל השטחים המקורים לרבות מרפסות מקורות ועליות גג. באחוזי הבניה של שטחי השרות יכללו השימושים הבאים:

א) מרחב מזגן לפי תקן הג"א. המרחב המזגן יהיה בתחום המבנה, במרתף או בקומת הקרקע. הכניסה אליו תהיה רק דרך הבנין עצמו.

ב) מרתף שלא יחרוג מהשטח הבנוי מעליו וגובהו לא יעלה על 2.20 מ' נטו. תקרת המרתף לא תבלוט יותר מ-0.80 מ' מעל פני הקרקע המתוכננת. המרתף ישמש למטרת שרות בלבד.

ג) חניה מקורה יחידה או משותפת לשני מגרשם צמודים. גובה התקרה של החניה המקורה לא יעלה על 2.20 מ'. קובנין צדדי 0.0. שטחה המירבי לא יעלה על 15 מ"ל למגרש (3.00 x 5.00). קו בנין קדמי 3.0 או 0.0 מ'. הסככה תבנה מבניה קשה היא תבוצע עפ"י דגם המקובל על מחלקת מהנדס העיר בעיריית באר שבע. חזית הסככה תיבנה מחומר הגמר של גדר האבן. קירות הצד יבנו מחומרי הגמר של בית המגורים. ניקוז הגג יהיה לתוך המגרש או לרחוב.

ד) מחסן בגודל עד 8 מ"ל יבנה כחלק מהבית.

ה) קומת עמודים מפולשת בשטח שלא תעלה על 30 מ"ל.

2) חצר שרות לא מקורה, גובה לא יעלה על 2.10 מ' ותבוצע במרווח שבין קוי הבניה האחורי או הצדדי לגבולות המגרש. החצר לא תחשב במנין שטחי הבניה המותרים.

א. הנחיות בניה

1) גובה המבנה

גובה מירבי למבנה עם גג שטוח כולל מעקות בנויים יהיה עד 8.0 מ', ולמבנה עם גג רעפים עד 10.0 מ'. המדידה תהיה ביחס לגובה מפלס הכניסה הקובעת למבנה שיקבע בתכנית הפיתוח.

11. דרך משולבת

מקום הדרכים ורוחבו יהיה כמסומן בתשריט

12. שירותים הנדסיים:

ביוב, ניקוז ואספקת מים יתוכננו ויבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס העיר ב"ש ובתאום עם הרשויות המוסמכות

13. מקלטים

הבניה תהיה בהתאם להחיות הג"א ובאישורו

14. חשמל

א: לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים המרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:

סיג 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 עילון 161 ק"ו [קיים או מצע]		20 מ'
קו חשמל מתח עילון 400 ק"ו [קיים או מצע]		35 מ'

ב: 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

15. חניה

החניה תהיה בתחומי המגרש לפי תקן חניה תכנית מתאר באר שבע

19. טבלת זכויות בניה, מצב קיים

אזור	מגרש מס'	שטח מגרש במ"ר	מס' יחיד	היקפי בניה מירביים במגרש				תכנית שטח מירבית	מס' קומדת מירבי	קוי בנין			
				מטרות עיקריות	מטרות שירות		סה"כ (עיקרי + שירות)						
					מתחת לקרקע	מעל לקרקע				ק	צ	א	
מגורים א	1008	519	1		45% בשתי קומדות 30% מקס' בקומדת קרקע	21%	13%	79%	40% לא כולל חניה מקורה מחוץ לקוי הבנין	2 + מרתף	כמסומן בתשריט	3.0	5.0

20. טבלת זכויות בניה, מצב מצע

אזור	מגרש מס'	שטח מגרש במ"ר	מס' יחיד	היקפי בניה מירביים במגרש				תכנית שטח מירבית	מס' קומדת מירבי	קוי בנין			
				מטרות עיקריות	מטרות שירות		סה"כ (עיקרי) + (שירות)			ק	צ	א	
					מתחת לקרקע	מעל לקרקע							מתחת לקרקע
מגורים א	1008	519	1		45% בשתי קומדות 34% מקס' בקומדת קרקע	21%	13%	79%	47% לא כולל חניה מקורה מחוץ לקוי הבנין	2 + מרתף	כמסומן בתשריט	3.0	5.0

16. שלבי ביצוע

מיד לאחר אישור תכנית