

6-4765

מבוא לעקרונות התכנון

תכנית זו באה להסדיר הגדלת זכויות בניה לשתי יחידות דיור
מתוך ארבע יחידות דיור במגרש 445 ברח' הפלמ"ח, צומת חטיבת הנגב.

22.05.2005

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

מס' תכנית: 106/445/03/5
תאריך: 9/5/05
שם: _____
סמל: _____

הודעה על אישור תכנית מס' 106/445/03/5
באמצעות בילקוט הפרסומים מס' 5489
מיום 24/2/05

מרחב תכנון מקומי באר-שבע

22.05.2005

תכנית מפורטת מס' 106/177/03/5

23.07.07

שינוי לתכניות מפורטות מס' 23/177/03/5

(תרש"צ 4/08/7) ומס' 7/177/03/5.

הוראות התכנית

מגיש התכנית :

מחלב נמרוד, הפלמ"ח 111 באר שבע.

בעל הקרקע :

מנהל מקרקעי ישראל, אביטל גולייט ת.ז. 068467539,

חקמון רינה ת.ז. 042060764, מחלב נמרוד ת.ז. 22742068.

עורך התכנית :

אדר' חפז בר-און, בר-און אדריכלים (מס' רישוי 02893).

רח' מורדי הגטאות 74, באר שבע.

טל : 6277006-08, פקס : 6279789-08.

מקום :

הפלמ"ח 111, באר-שבע.

תאריך הגשה :

13.07.04

1. שם התכנית

תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 106/177/03/5
שינוי לתכניות מפורטות מס' 23/177/03/5 (תרש"צ 4/08/7)
ומס' 7/177/03/5.

2. מסמכי התכנית

המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:
א. התכנית כוללת 5 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית").
ב. גיליון אחד של התשריט הערוך בק.מ. 1:250 (להלן תשריט).
ג. נספח בינוי מנחה בק.מ. 1:100 (להלן נספח חבניו).

3. שטח התכנית

כ - 704 מ"ר

4. גוש וחלקה

38005 (ת.צ.ר. 100/93, 50 (ארעי).

5. יחס לתכניות אחרות

תכנית זו כפופה לתכנית מתאר באר-שבע על תיקונה ומשנה את תכניות מס' 7/177/03/5 ו- 23/177/03/5 (תרש"צ 4/08/7) בתחום גבולות תכנית זו.

6. מטרת התכנית

א. תרגום שטחי הבניה במ"ר עבור 2 יחד"ה דיור בלבד (2+1).
ב. הגדלת שטחי הבניה במ"ר עבור 2 יחד"ה דיור בלבד (2+1).
ג. קביעת חומרים לעיצוב אדריכלי.
ד. דירות שמספרם 445/3 ו 445/4 ישארו אותם הזכויות לפי תוכנית המאושרת שמספרה 7/177/03/5.
ה. קביעת תנאים למתן היתר.

7. ציונים בתשריט

בהתאם למסומן בתשריט ומתואר במקרא.

8. תכליות ושימושים:**8.1 אזור מגורים ב' משולב :**

מגרש מס' 445 (דירות מס' 445/1-445/4)
שימושים: מגורים ומסחר בחפצי אמנות ומלאכת מחשבת בלבד, מזנונים, בתי קפה, מסעדות וקפיטריות.
תותר תוספת בדירה (2+1) בקומת קרקע ובקומה א.

השימוש יהיה מסחרי. כל החזיתות הפונות לרחובות תיהינה באבן טבעית מלבנית, בסיתות תלטיש, או מוסמסס בגוון בג או כהה או "צהוב מצפה", ביר זית וכד.
גובה מירבי: שתי קומות ועד ל- 8 מ' גג בטון ממפלס המדרכה הגבוה ביותר בחזית המבנה.

8.2 דרכים:

מיקום הדרכים ורוחבם יהיו לפי המסומן בתשריט.

9. טבלאות זכויות בניה:

9 א'. זכויות בניה מצב קיים לפי ת.מ. מס' 7/177/03/5

לשטח מגרש 200 מ"ר ומעלה:

א. 55% בקומה אחת (1).

ב. 70% בשתי קומות (2).

50% מכסימום בקומת קרקע.

80% מכסימום בקומת קרקע במקרה של מסעדה.

* קווי בניין קידמיים כמסומן בתשריט, צדדי 0.0 או 3.0 מ', אחורי 0.0 או 3.0 מ'.

9 ב'. טבלת שטחים וזכויות בניה – מצב מוצע

מס' קומונת	קווי בנין *		סה"כ לכל הקומות %	תכנית מרבית %	זכויות בניה מירביים במ"ר				שטח לדירה (מ"ר)	מספר דירה	שימושים	שטח מגרש (מ"ר)	מס' מגרש	יעוד קרקע
	ק	צ **			סה"כ מירבי לדירה במ"ר	למטרות שרות לדירה במ"ר	למטרות עיקריות לדירה במ"ר	מיקום						
2	0.00 או 3.00 מ'	לפי המסומן בתשריט	160%	80%	182.4	5.7	85.5	ק.ק.	114	+1)445 (2	מסחר	250	445	מגורים ב' משולב
						5.7	85.5	ק.א'						
					זכויות בנייה לפי תוכנית התקפה 7/177/03/5						445/3			

• המגרש הוא פינתי ולכן קווי הבניין הם קידמיים וצדדי.

** קו בניין "0" בתנאי קיר אטום.

10. הנחיות כלליות לתשתית:

ביוב, ניקוז והספקת מים יתוכננו ויבוצעו בהתאם לדרישת מהנדס עיריית באר שבע. יחול איסור בניה מעל לקווי התשתית, וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י הבונה ועל חשבונו, בתאום עם הרשויות המוסמכות. כל השירותים ההנדסיים הפרטיים ימצאו פיתרון בתחום גבולות המגרש בלבד. יובטחו הסידורים הדרושים להנחת קווי חשמל, מים וביוב, התקנת טלפון ותאורה, והסדרת הניקוז, והעתקת קווי תשתית קיימים.

22.05.2005

10.2 חשמל:

א. 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 לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.

סוג קו החשמל	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'

ב. אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים במרחק הקטן מ- 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור שעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם, אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל מחוז דרום.

11. חלוקה ורישום:

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

12. חניה:

החניה תהיה עפ"י תקן חניה של תכנית מתאר באר שבע בכפוף למגבלות ולתנאים כפי שנקבעו בהודעה בדבר הכנת תכנית מס' 115/102/02/5 לפי סעיפים 77-78 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965.

13. הפקעות לצרכי ציבור:

מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 ב' לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית לפי נוהלי מנהל מקרקעי ישראל או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהם בכפוף להסכמת הועדה המתוזית.

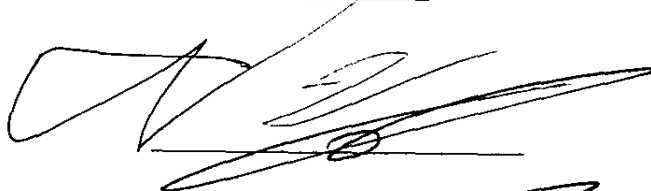
14. תנאים למתן היתר בניה:

- א. היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י הוראות תכנית זו ולאחר אישורה.
- ב. קביעת תקופת מקיסמום לחריגת המבנה (המסומן להריסה בתשריט) תהיה 5 שנים מיום אישורה של התוכנית.
- ג. היתר לשימוש הכולל מקורות פוטנציאליים לרעש לרבות למזון, למסעדה, לבית קפה לפאב, וכיו"ב, מותנה באישור אקוסטיקאי מוסמך, שהפעילות הצפויה במבנה או בשימוש מאלו שפורטו לעיל לא צפויה לגרום לחריגה ממפלסי רעש מרביים מותרים, עפ"י תקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התש"ן 1990, במבני מגורים בתחום התכנית ובסביבתה.
- ד. במקומות תחת כיפת השמיים, ובמקום שאינו סגור מכל צדדיו כלפי חוץ וכלפי מעלה ובמבנים שאינם מבודדים אקוסטית, תאסר הפעלת מכשירי קול, מכשירי הגברה וכל פעילות שעלולה לגרום למטרדי רעש (כהגדרתם בתקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) התשנ"ב 1992) במבנים סמוכים.

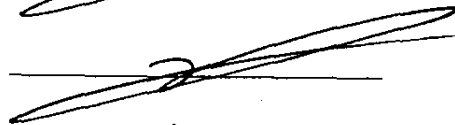
22.05.2005

15. תאריכי ושלבי ביצוע:

התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישורה הסופי.

חתימות:


חתימת בעל הקרקע:



חתימת מגיש התכנית:

חפץ בר-און
 כרי-און אודיכלים
 רח" מורדי הגיטאות 74
 טל' 07-6277006 ב"ש

חתימת המתכנן: