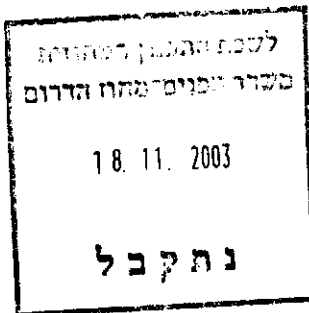


24.12.02

1

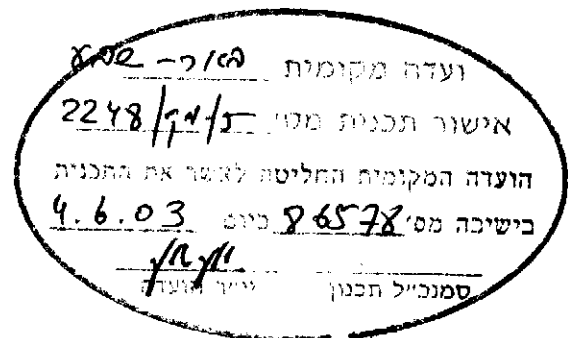


מרחב תכנון מקומי באר-שבע

תכנית מפורטת מס' 5/מק/2248

שינוי לתכנית מתאר מס' 81/102/02/5 באר-שבע

ולתכנית מפורטת מס' 5/מק/2012



מגיש התכנית : נגאוקר מרדכי
רח' גורן שלמה, 25, באר-שבע, טל: 08-6420220, פל: 056-775368

בעל חסרקע : מנהל מקרקעי ישראל

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

תאריך הגשה : 06.05.02

תאריך עידכון : 01.09.02

לשכת התכנון המרחבית
מסודר הפנים ומחוז הדרום

18.11.2003

נ ת ק ב ל

מבוא

מגיש התכנית מבקש להגדיל שטח בניה בקומת קרקע (הגדלת תכסית) ללא שינוי
בסה"כ שטח המותר לבניה בשתי קומות.

לשכת התכנון והמחיר
משרד הפנים-מחוז הדרום

18.11.2003

נתקבל

1. שם התכנית

התכנית תקרא תכנית מפורטת מס' 5/מק/2248
שינוי לתכנית מתאר מס' 81/102/02/5 באר-שבע
ולתכנית מפורטת מס' 5/מק/2012.

2.

מחוז	:	הדרום
נפה	:	באר-שבע
מסום	:	באר-שבע, שכ' נאת לון, רח' גורן שלמה, 25
גוש	:	38401 (בהסדר)
שטח התכנית	:	0.434 ד

3. מסמכי התכנית

התכנית כוללת 6 דפי הוראות בכתב (להלן התקנון) ותשריט בקני"מ 1:250
(להלן התשריט). המסמכים האלה מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.

4. יחס לתכניות אחרות

התכנית כפופה לכל ההוראות של תכנית מתאר מס' 81/102/02/5 באר-שבע
ולתכנית מפורטת מס' 5/מק/2012 למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.

5. ציונים בתשריט

כפי המסומן בתשריט ומתואר במקרא.

6. מטרת התכנית

הגדלת תכסית ללא שינוי בסה"כ שטח לבניה לפי סעיף 62א (א) (9) תיקון 43
לחוק התכנון ולבניה.

7. תכליות ושימושים

אזור מגורים א':

- א. בית דו-קומתי (קוטד') חד-משפחתי עם קיר משותף. מותרת תוספת בניה בקומת קרקע.
- ב. חומרי גמר של התוספת החדשה בהתאמה לחזית הקיימת, גג - רעפים.
- ג. מותר לבנות סככה מעל החניה בגודל 30.0 מ"ר ללא קירות ודלתות. מיקום סככת רכב יהיה בחזית המגרש, בקווי בנין – 0.0; 0.0 מ' קדמי וצדדי. שיפוע הקירווי וניקוז יהיו לכיוון המגרש.
- ד. מותר לבנות מחסן כחלק בלתי נפרד מהבית.

8. טבלת אחזרים ושימושים – מצב קיים

קווי בניין	מספר קומות	מס' יחיד למגורש	סה"כ לכל חקומות (%)	תכנית מירבית (%)	סה"כ שטח עיקרי לכל חקומות (%)	זכויות בנייה לקומות (%)				שטח מגורש (מ"ר)	מס' מגורש	הישד אזור מגורים א'
						סה"כ	שטח שדות	שטח עיקרי	מיקום			
לפי המסומן בתשריט	2	1	60 30+ מ"ר לחניה בלבד ***	31 30+ מ"ר ***	40	31 30+ מ"ר ***	6 30+ מ"ר ***	25	מעל הקרקע	372	7141	אזור מגורים א'
						14	14 **	–	מתחת לקרקע			

* כל התענוגים לפי תכנית מתאר מס' 81/102/02/5.
 ** שטח שדות מכלל: חדר מוגן 8 מ"ר, מחסן כחלק בלתי נפרד מהבנייה ומרתף מתחת לקרקע.
 *** לחניה מקורה עד 30 מ"ר ניתנו זכויות בנייה בנפרד.

9. טבלת זכויות בנייה – מצב מוצא

קווי בניין	מספר קומות	מס' יחיד למגורש	סה"כ לכל חקומות (%)	תכנית מירבית (%)	סה"כ שטח עיקרי לכל חקומות (%)	זכויות בנייה לקומות (%)				שטח מגורש (מ"ר)	מס' מגורש	הישד אזור מגורים א'
						סה"כ	שטח שדות	שטח עיקרי	מיקום			
לפי המסומן בתשריט	2	1	60 30+ מ"ר לחניה בלבד **	38 30+ מ"ר **	40	38 30+ מ"ר **	6 30+ מ"ר **	32	מעל הקרקע	372	7141	אזור מגורים א'
						14 *	14 *	–	מתחת לקרקע			

* שטח שדות מכלל: חדר מוגן 8 מ"ר, מחסן כחלק בלתי נפרד מהבנייה ומרתף מתחת לקרקע.
 ** לחניה מקורה עד 30 מ"ר ניתנו זכויות בנייה בנפרד.
 *** עליות חגג כלולה בשטחים חשוקרים.

לשכת התכנון המחוזית
 מסדר הפנים-מתוך הדרום

18.11.2003

נתקבל

18.11.2003

ת ק ב ל

10. כללי

א. שירותים 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.

ג. תנאים למתן היתרי בניה

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

11. חניה:

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

12. תאריכי ושלבי ביצוע

התכנית תבוצע תוך 3 שנים מיום אישור התכנית.

נטליה ליפובצקי