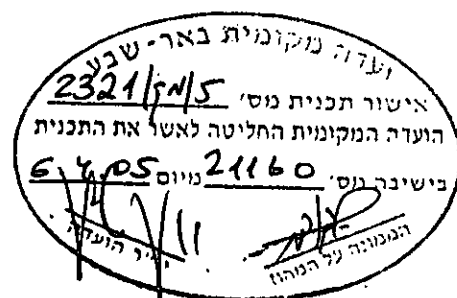


מבוא

לתכנית מפורטת מס' 5/מק/2321

תכנית זו כוללת מגרש מס' 65 המיועד לבניית קוטג'ים יובל גד לפי נספח בינוי לתכנית מס' 28/119/03/5 (אזור מגורים א'). במגרש קיימים 4 בתים חד-משפחתיים בעלי 2 קומות עם קיר משותף (מספרי הבתים: 25, 27, 29, 31). התכנית המוצעת מאפשרת לבית מס' 31 בניית תוספת לא סטנדרטית בקומת קרקע בחזית אחורית במקום בניית תוספת בקומה א'. התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית לפי סעיפים: 62 א (א), 4, 62 א (א) (5) ו 62 א (א) (6) תיקון 43 לחוק התכנון והבניה.



מרחב תכנון מקומי באר – שבע

תכנית מפורטת מס' 5/מק/2321

שינוי לתכנית מפורטת מס' 5/03/119/28

מגיש התכנית : אולגה רוזנטל – משעול מבצע יונתן 31, באר-שבע

בעל הסרקע : מנהל מקרקעי ישראל

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

תאריך הגשה : 26.02.04

תאריך עדכון : 24.06.04

1. שם התכנית

התכנית תקרא תכנית מפורטת מס' 5/מק/2321
שינוי לתכנית מפורטת מס' 28/119/03/5.

מחוז	:	הדרום
נפה	:	באר-שבע
מקום	:	באר-שבע, שכונה ו', משעול מבצע יונתן 31
גושים וחלקות	:	גוש 38108, חלקה 46
שטח התכנית	:	0.615 ד'

3. מסמכי התכנית

התכנית כוללת 4 דפי הוראות בכתב (להלן התקנון), תשריט בקני"מ 1:250 (להלן התשריט) ונספח בינוי המחייב לעניין היקף בתוספות ומיקומם ביחס לבינוי הקיים. המסמכים האלה מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.

4. יחס לתכניות אחרות

התכנית כפופה לכל ההוראות של תכניות מפורטת מס' 28/119/03/5 למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.

5. ציונים בתכנית

כפי המסומן בתשריט ומתואר במקרא.

6. מטרת התכנית

- א. שינוי חלוקת שטחי בניה המותרים למגרש מס' 65ב, המיועד לאזור מגורים א' (קוטג'ים בבינוי שטיח) ע"י העברת זכויות בניה מקומה א' לקומת קרקע ללא שינויים בסה"כ שטח המותר לבניה לפי סעיף 62א (א) (6) תיקון 43 לחוק התכנון ולבניה.
ב. שינוי בדבר בינוי לפי סעיף 62א (א) (5) תיקון 43 לחוק התכנון ולבניה.
ג. שינוי בקוי בנין לפי סעיף 62א (א) (4) תיקון 43 לחוק התכנון ולבניה.

7. תכליות ושימושים

- 7.1 אזור מגורים א' - קוטג'ים בבינוי שטיח (מגרש מס' 65ב):
7.1.1 במגרש הני"ל קיימים 4 קוטג'ים חד-משפחתיים בעלי עד 2 קומות עם קיר משותף (מספרי הבתים: 25, 27, 29, 31).
7.1.2 לבית מס' 31 תותר בניית תוספת בקומת קרקע בחזית האחורית במקום התוספת בקומה א'.
7.1.3 גימור התוספת יהיה מתואם לבית הקיים. ובמידה ויהיה חיפוי יחופה הבית כולו. התכנית מאפשרת גמישות במיקום וגודל הפתחים.
7.1.4 גג של התוספת יהיה גג רעפים וניקוזו יהיה לכיוון המגרש.
7.1.5 לבית מס' 31 תותר בניית מצללה מחומרים קלים בחזית קדמית של הבית בהתאם לשטחים הקבועים בחוק התכנון והבניה.
7.1.6 זכויות בניה לדירות מס' 25, 27, 29 - נשארות ללא שינויים.

8. זכויות בניה – מצב קיים

תותר בניה ב-2 שלבים. כמסומן בנספח הבינוי ובתנאי שהשלב הסופי יהייה במסגרת אחוזי הבניה המותרים לפי טבלת זכויות הבניה:

קווי בניין	אחוזי בניה מכסימליים מוצעים לקומה משטח נטו (הערה: השטח נטו לא כולל חניה)	מס' יח"ד	מס' בנינים	מס' קומות	שטח מגרש מ"ר	מס' מגרש	שימוש המגרש
כמסומן בנספח בינוי	50*	4	1	2	615	65א	מגורים א'

* שטח המותר לקומה ליח"ד – 12.5%. סה"כ שטח ל-4 יח"ד בשתי קומות – 100%.

1. The first part of the document discusses the importance of maintaining accurate records of all transactions and activities. It emphasizes that this is crucial for ensuring transparency and accountability in the organization's operations.

2. The second part of the document outlines the various methods and tools used to collect and analyze data. It highlights the need for consistent and reliable data collection processes to support effective decision-making and strategic planning.

3. The third part of the document focuses on the role of technology in data management and analysis. It discusses how modern software solutions can streamline data collection, storage, and analysis, leading to more efficient and accurate results.

4. The fourth part of the document addresses the challenges associated with data management, such as data quality, security, and privacy. It provides strategies to mitigate these risks and ensure that data is used responsibly and ethically.

5. The fifth part of the document discusses the importance of data literacy and training for all employees. It emphasizes that having a data-driven mindset is essential for maximizing the value of the organization's data assets.

6. The sixth part of the document provides a detailed overview of the data management process, from data collection to data analysis and reporting. It includes a flowchart illustrating the key steps and components of this process.

7. The seventh part of the document discusses the role of data in driving innovation and growth. It highlights how data-driven insights can identify new market opportunities, optimize existing products and services, and improve customer experiences.

8. The eighth part of the document provides a summary of the key findings and recommendations. It emphasizes the need for a comprehensive data management strategy that aligns with the organization's overall goals and objectives.

9. The ninth part of the document includes a list of references and resources for further reading. It also provides contact information for the authors and a disclaimer regarding the use of the document's content.

9. טבלת זכויות בניה – מצב מוצע

קווי בניין			זכויות בניה מרביות למגרש מעל לקרקע (%)					מס' קומות מעל הקרקע	מס' יח"ד	שטח מגרש מ"ר	מס' מגרש	יעוד
א	ב	ג	סה"כ שטח למגרש	סה"כ שטח לדירה	שטח לדירה בקומה א'	שטח לדירה בקומות קרקע	מס' דירה					
כמסומן בתשריט			100.0	25.0	12.5	12.5	29, 27, 25*	2	4	615	א65	מגורים א' – "רכבות"
				25.0	8.5	16.5	31					

* זכויות הבניה לדירות מס' 29, 27, 25 נשארות ללא שינוי לפי התכנית הקודמת.

10. הנחיות כלליות לתשתית:**10.1 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.

10.2 חשמל

לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי 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 זאת.

13. חלוקה ורישום:

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

14. 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 המחוזית.

