

605144

העונף מטעם
ד. ז. 05

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים - מחוז הירושם

03.07.2005

נתקבל

מבוא לתכנית מס' 75/117/03/5

תכנית זו מטפלת בשישה מגרשים, הנמצאים בשכ' י"א, באר-שבע. במגרשים ממוקמים בתים חד-משפחתיים עם קיר משותף בני 2 קומות עם תוספות בניה ללא היתר.

התכנית המוצעת מאפשרת להשאיר במקומם תוספות בניה קיימות במגרשים מס' 265/1, 264/2, 253/2 ע"י הגדלת שטחי בניה מותרים ושינויים בקוי בניין.

במגרשים מס' 265/2, 264/1, 253/1 זכויות בניה נשארות עפ"י תכנית מס' 114/במ/5 ותכנית מפורסת מס' 59/117/03/5.

התכנית מתקנת טעויות נתונים ברוזטה שנפלה בתכנית הקודמת ברח' ישראל ישעיהו.

75/117/03/5

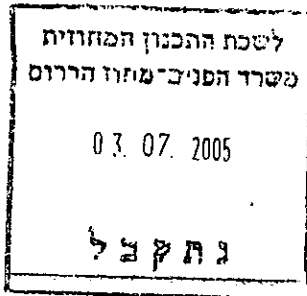
6/6/05

הודעה על אישור תכנית מס. 75/117/03/5

5432

כורסמה בילקוט הכרסומים מס. 31/1/05

מיום



-1-

מחוז הדרום
מרחב תכנון מקומי באר שבע

תכנית מפורטת מס' 75/117/03/5
שינוי לתכנית מס' 5/במ/114

העניק מעורר
4.7.05

הוראות התכנית

תאריך : אוקטובר 2002
יולי 2003
ספטמבר 2004
אוקטובר 2004

הנדסה מערך
4.7.05

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים - מחוז הדרום
03.07.2005
נתקבל

- | | | 1. התכנית |
|--|------------------|-----------|
| - תכנית מפורטת מס' 75/117/03/5 | שם התכנית | 1.1 |
| שינוי לתכנית מס' 114/במ/5 | | |
| - הדרום | מחוז | 1.2 |
| - באר-שבע | נפה | 1.3 |
| - שכל י"א, באר-שבע | מקום | 1.4 |
| - 38105 (בהסדר), חלקה ארעית 63 (חלק),
38131 (בהסדר), חלקות ארעיות 5 (חלק), 39, 40, 47, 48, 49, 51 | גושים | 1.5 |
| - 1280 מ"ר | שטח התכנית | 1.6 |
| - משפ' לנטה, משעול מרדכי בנטוב 14, שכל י"א, ב"ש | מגיש התכנית | 1.7 |
| - מ.מ.י, משפ' לנטה, משעול מרדכי בנטוב 14, שכל י"א, ב"ש | בעל הקרקע | 1.8 |
| משפ' יצחקי, משעול מרדכי בנטוב 16, שכל י"א, ב"ש | | |
| משפ' משעלי, רח' ישראל ישעיהו 43, שכל י"א, ב"ש | | |
| - אדר' רבינוביץ' ויקטור, רח' עבדת 12, ב"ש | עורך התכנית | 1.9 |
| טל: 08 - 6433048. רשיון מס' 26019 | | |
| - א' 4 דפי הוראות בכתב (להלן התקנון),
ב' תשריט בקנ"מ 1:250 (להלן התשריט),
ג' נספח בינוי מנחה, המחייב לגבי מיקום התוספות.
כל המסמכים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית. | מסמכי התכנית | 1.10 |
| - התכנית כפופה לתכנית מס' 114/במ/5,
תכנית מפורטת מס' 59/117/03/5,
למעט השינויים המפורטים בתכנית זו. | חס לתכניות אחרות | 1.11 |
| - כמסומן בתשריט ומתואר במקרא | ציונים בתשריט | 1.12 |
| - 1. הגדלת היקפי בניה המרביים (למטרות עיקריות בלבד),
במגרשים מס' 265/1, 264/2, 253/2 | מטרת התכנית | 1.13 |
| 2. צירוף נספח הבינוי המחייב לענין מיקום התוספות,
קווי בנין למחסן ומיקומו. | | |
| 3. קביעת קווי בנין שונים לרבות קו בנין 0.0 מ'. | | |
| 4. קביעת הנחיות גמישות בעיצוב אדריכלי. | | |
| 5. קביעת תנאים למתן היתר בניה. | | |
| 6. תיקון נתונים ברוזטה ברח' ישראל ישעיהו,
עקב טעות סופר בתכנית המאושרת. | | |

2 הכליות ושימושים.

- 2.11 אזור מגורים א' (מגרשים מס' 253/1, 253/2, 264/1, 264/2, 265/1, 265/2).
- 2.1.1 שטח זה מיועד למגורים (קוטג'ים) בבתים חד משפחתיים עם קו בנין צדדי 0.00 בצד המשותף עם המגרש הצמוד, כאשר מספרו הראשוני זהה.
- 2.1.2 תותרנה תוספות בנייה במגרשים מס' 265/1, 264/2, 253/2. מיקום התוספות לפי נספח בינוי. גגות של התוספות יהיו גגות בטון שטוחים עם אופציה למרפסת או גגות רעפים. שיפוע הגג וניקוזו יהיו לכיוון המגרש. לא יותרו פתחים לכיוון מגרש השכן.
- 2.1.3 תותר בנית מחסנים בגודל עד 6 מ"ר, בקו בניין צדדי ואחורי 1.0 מ' או 0.0 מ' בתנאי חתימת שכנים.
- 2.1.4 תותר בנית סככת חנית רכב של 15 מ"ר, בקו בניין קדמי וצדדי 0.0 מ'.
- 2.1.5 זכויות והנחיות בניה למגרשים מס' 265/1, 264/1, 253/1 נשארות עפ"י תכנית מס' 114/במ/5 ותכנית מפורטת מס' 59/117/03/5.
- 2.1 זרכים:
רוחב ותואי דרכים לפי המסומן בתשריט.

לשכת התכנון הממוזגת
 משרד הפנים - מחוז הדרום
 03.07.2005
 נתקבל

העונת משטרה
 ד. 2. 2005

3 טבלת זכויות בניה (מצב קיים).
 לפי תכנית מס' 5/במ/114.

מס' מגרש	שטח מגרש מזערי בדונם	מס' יח"ד במגרש	יעוד קרקע	מס' קומות מרבי	%בניה מרבי בכל הקומות	% בניה מרבי לקומה	קוי בנין במ'		
							חזית	צדדי	אחורי
,253/1 ,253/2 ,264/1 ,264/2 ,265/1 265/2	0.195	1	אזור מגורים 'א'	2	70	35	כמסומן בתשריט		

לפי תכנית מפורטת מס' 59/117/03/5.

יעוד השטח	שטח למטרות שרות	קווי בנין		
		ק	צ	א
אזור מגורים 'א'	עד 6.0 מ"ר	-	0.0 או 1.0 בתנאי חתימת שכנים	0.0 או 1.0 בתנאי חתימת שכנים

4 טבלת זכויות בניה (מצב מוצע).

קוי בנין	מספר קומות מרבי	היכפי בניה מרביים במגרש						שטח מגרש (מ"ר)	מס' מגרש	אזור
		תכסית מרבית	סה"כ עיקרי + שרות	למטרות שרות		למטרות עיקריות				
				מתחת מעל לכניסה קובעת	מעל כניסה קובעת	מתחת מעל לכניסה קובעת	מעל כניסה קובעת			
כמסומן בתשריט	2	+ 46% 6.0 מ"ר למחסן	+ 92% 6.0 מ"ר למחסן	-	-	-	92%	192	253/2	מגורים 'א' בתים חד משפחתיים עם קיר משותף
		+ 43% 6.0 מ"ר למחסן	+ 78% 6.0 מ"ר למחסן	-	6.0 מ"ר למחסן	-	78%	197	264/2	
		+ 45% 6.0 מ"ר למחסן	+ 80% 6.0 מ"ר למחסן	-	-	-	80%	198	265/1	
		+ 35% 6.0 מ"ר למחסן	+ 70% 6.0 מ"ר למחסן	-	-	-	70%	196	*253/1	
								192	*264/1	
							198	*265/2		

* - זכויות בניה עפ"י תכנית מס' 5/במ/114 ותכנית מפורטת מס' 59/117/03/5.

5. תניה:

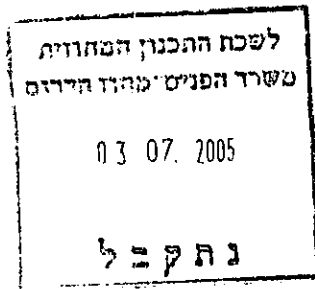
תתוכנן בתחומי המגרשים בהתאם לתקן החניה בתכנית מתאר ב"ש.

6. מרחב מוגן:

לפי הנחיות הג"א ובאישורה.

7. עיצוב אדריכלי:

גמר המבנה יהיה טיח או כל חומר עמיד (חיפוי אבן, קרמיקה וכו' ...).
 או שילוב ביניהם – הכל בגוון בהיר. גמר התוספות יהיה מתואם לבית הקיים.
 התכנית מאפשרת גמישות בצורת גגות רעפים ומיקום הפתחים.



העמותה
משה
ד.ד. אר

8. הנחיות כלליות לתשתית.

כל מערכת התשתית תתואם עם הרשויות המוסמכות
תשתיות חשמל:

לא יינתן היתר בנייה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים, בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בנייה רק למרחקים גדולים מהמפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע, בין ציר קו החשמל לבין החלק הכולט ביותר של המבנה:

סוג קו החשמל	מרחק מתיל חיצוני	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 בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל – מחוז דרום.

9. הפקעות לצרכי ציבור:

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

10. חלוקה ורישום:

חלוקה ורישום יבוצע בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.

11. תאריכי ושלבי ביצוע:

התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישור תכנית זו.

12. תנאים למתן היתר בניה:

היתר בניה יוצא ע"י הועדה המקומית ע"פי תכנית זו.

13. אישורים:

חתימת המגיש:

חתימת בעל הקרקע:

רובינשטיין ושות' אדריכל
רח' עבודת 12 באר שבע
טלפקס 08-6633048
פלאפון 052-765195

חתימת עורך התכנית: