

645168

העתק משרדי

28.8.05

לשכת התכנון והתחזית משרד הפנים-מחוז הדרום
21.08.2005
נתקבל

מבוא לתכנית מס' 100/107/03/5

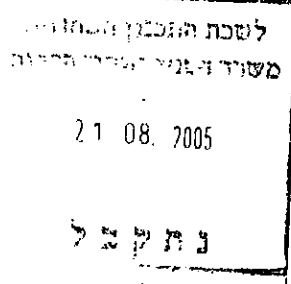
שינויים במגרש באזור מגורים ב' ע"י:

תוספת קומה ב' לידה מס' 4/א ללא גישה מהחדר מדרגות המשותף (רופלקס)
התכנית מסדירה קווי בניין לפי מצב קיים בשמח וקובעת מיקום המחסנים לכל הדירות.

מס' התכנית	100/107/03/5
תאריך	11/8/2005
חתימה	[Signature]

100/107/03/5
5453

81105



העתק משרדי
24.8.05

מרחב תכנון מקומי באר-שבע

תכנית מפורטת מס' 100/107/03/5
שינוי לתכניות מפורטות מס' 8/107/03/5 - 27/107/03/5

מחוז	: דרום
נפה	: באר-שבע
גושים וחלקות	: 38023 - חלקה 66 (ארעית) 38025 (בהסדר) - חלקה 173 (חלק)
מקום	: רח' ויצמן מס' 4 שכונה א'
שטח התכנית	: 950 מ"ר
בעל הקרקע	: מינהל מקרקעי ישראל
מגיש התכנית	: מכלוף כלפון ותמי רח' ויצמן 4/4 ב"ש
עורך התכנית	: אדריכל יהודה ליכט רחבת צפת 2/24 ב"ש טל: 6434288 מס' רישיון 38691
תאריך	: פברואר 2003 אוגוסט 2004 נובמבר 2004

21.08.2005

נתקבל

העתק משרדי
21.8.05

2

1. שם התכנית:

תכנית זו תקרה תכנית מפורטת מס' 100/107/03/5 (להלן התכנית).
המהווה שינוי לתכניות מפורטות מס' 8/107/03/5 - 27/107/03/5

2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 4 דפים של הוראות בכתב (להלן התקנון), תשריט בקנה מידה 1:250 (להלן התשריט) ונספח בינוי לתכנית מס' 100/107/03/5 מחייב מבחינת מיקום המחסנים ותוספות בלבד. מסמכים אלה מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.

3. מטרת התכנית:

תוספת בניה במגרש של אזור מגורים ב' עבור דירה א/4 בלבד והסדרת מיקום וגודל מחסנים עבור כל 4 דירות ע"י שינויים בזכויות, הנחיות ומגבלות בניה.

4. יחס לתכניות אחרות:

התכנית כפופה לכל ההוראות של התכנית מפורטת מס' 8/107/03/5, ו-27/107/03/5 למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.

5. ציונים בתכנית:

כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

6. תכליות ושימושים:

6.1 יעוד הקרקע במגרש: מגורים ב'.
תותר בניית 2 יחידות דיור בכל קומה עם קיר משותף.
על המגרש קיימות 4 דירות, 2 דירות בקומת קרקע המסומנות כ-ק/1 ו-ק/2, ו-2 דירות בקומה א' המסומנות כ-א/3 ו-א/4.
בדירה מס' א/4 תותר קומה נוספת (דופלקס) עם גישה דרך מדרגות פנימיות בלבד.

מחסנים:

תותר בניית מחסן בקו בניין 0.00 אחורי וצדדי לפי מסומן בנספח בינוי, בשטח מרבי של 8 מ"ר לכל יחידת דיור במגרש. המחסנים ייבנו מחומרים קשיחים עם גמר זהה. לא יותר פתחים לכיוון השכן ושיפוע הגג וניקוזו יהיה לכיוון המגרש.

6.2 דרך: מקום הדרכים ורוחבם יהיו כמסומן בתשריט.

7. חניה:

החניה תהיה בתחום גבולות התכנית ובהתאם לתקן חניה תכנית מתאר באר-שבע.

8. מבלת אזוריים שימושים הנחיות ומגבלות בניה:

מצב קיים

אזור	:	מגורים ב'
גודל מגרש מנמלי	:	750 מר'
אחוזי הבניה המכסימלי	:	30% לקומה
מס' קומות	:	2
מס' יחידות דיור	:	4
קווי בניה	:	קדמי : 5 מ' צדדי : 3 מ' אחורי : 5 מ'

העתק משרד
25.8.05

מצב מוצע

מצב מוצע										
א ז ו ר	מ ג ר ש	שטח מגרש (מ"ר)	היקפי בניה מרביים לקומה (%) - (מ"ר)							
			ד ר ה	מטרות עיקריות %		מטרות שדות %		סה"כ - % מ"ר	מס' יחידות	מס' קט' מרבי
				מטח לקרקע	מעל הקרקע	מטח לקרקע	מעל הקרקע			
מ ג ו ר י ס ב'	107	726	ק/1	15	----	62	70 %	30 + 78 מ"ר	2	לפי מסומן בתשריט
			ק/2	15	----		+			
			א/3	15	----		78			
			א/4	15	----		מ"ר			
				10 **				3	***	

* 4 מחסנים 8 מ"ר כל אחד, 4 ממדים 8 מ"ר כל אחד, חדר מדרגות משותף 14 מ"ר. מיקום המחסנים לפי מסומן בנספח בינוי
** בקומה ב' (דופלקט)
*** לדירה א/4 בלבד
זכויות הבניה לדירות מס' 1, 2, 3, נשארות ללא שינוי לפי תכניות התקפות למעט זכויות בניה למחסנים.

9. הנחיות כלליות לתשתית

כל מערכת התשתית תתואם עם הרשויות המוסמכות.

9.1 חשמל

רשת הספקת החשמל תהיה עפ"י דרישות חברת החשמל. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי החשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.

מרחק היטל חיצוני מרחק מציר הקו

סוג קו החשמל

קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.50 מ'
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6.00 מ'
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)		20.00 מ'
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)		35.00 מ'

אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מ' מקבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלה רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל, מחוז הדרום. אסור להתקין מתקני זלק או מחסני זלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלה לאחר קבלת אישור מהגורמים המוסמכים בחברת החשמל וברשויות המוסמכות על פי כל דין.

9.2 מים וביוב: המבנה יחובר לרשת המים והביוב של באר שבע.

10. חלוקה ורישום:

חלוקה ורישום יבוצעו לפי סימן ז' לפרק ג' לחוק תכנון ובניה, התשכ"ה 1965.

11. תנאים למתן היתר בניה:

היתר בניה יוצא ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.

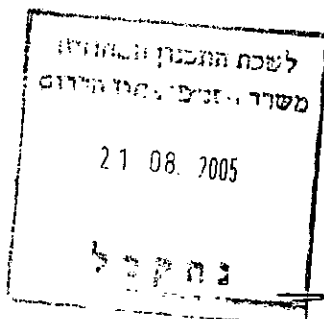
12. הפקעות לצורכי ציבור:

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

13. תאריכי שלבי ביצוע:

ביצוע התכנית יתחיל מיד לאחר אישורה.

אישורים:



[Handwritten signature]

חתימת עורך התכנית

יהודה ליכט
מס' רשיון 38691
רחבת צפת 2/24 ב"ש
טלפון: 07-6434288

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שנו תהיה בתורית עם רשויות התכנון המוסמכות. חתימתו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עימו הסכם יציבים בנינו, ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חוקה ועפ"י כל דין. לפעם הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או יעשה על ידינו יזכב בגין השטח הכלול בתכנית, אין בהחלטתנו על התכנית הכרה או הוראה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטל בגלל הפרתו. ע"י מי שרכש ו/או על פיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכויות א'רת הפומדת לנו מכא הטכס כאמור ועפ"י כל דין. זכו חתימתנו ניתנת אך ורק בנקודת זכב תכנונית.

חתימת בעל הקרקע

11.8.05
מחוז הדרום

[Handwritten signature]
מחוז הדרום
מנהל מקרקעי ישראל
מנהל מחוז הדרום

חתימת מגיש התכנית

חתימות השכנים

דירה 1/ק קאה אלעזר ת.ז. 43496892
דירה 2/ק אברהם אלעזר ת.ז. 44762842
דירה 3/א מזל 212 ת.ז. 070218011