

מבואלתכנית מפורטת מס' 5/מק/2329

תכנית זו כוללת מגרש מס' 2 המיועד למבנים טוריים (אזור מגורים א'). במגרש קיימים 8 בתים טוריים חד-משפחתיים עם זכות בנייה עד 2 קומות. התכנית המוצעת מטפלת בבית מס' 8/3 ומאפשרת הגדלת שטח בניה בקומת קרקע ללא שינוי בסה"כ שטח המותר לבניה בשתי קומות ושינוי בקו בנין הצדדי לצורך התאמת המגרש למבנה הקיים. התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית לפי סעיפים: 62א (א) (4) ו 62א (א) (6) לחוק החכנון והבניה.



מרחב תכנון מקומי באר – שבע

תכנית מפורטת מס' 5/מק/2329

שינוי לתכנית מפורטת מס' 5/160/03/32

ותרש"צ מס' 4/05/10

מגיש התכנית : אלי סרור - רח' מרבד הקסמים, 8/3, באר-שבע

בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל

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

תאריך הגשה : 19.10.03

תאריך עידכון : 28.07.04

1. שם התכנית

התכנית תקרא תכנית מפורטת מס' 5/מק/2329
שינוי לתכנית מפורטת מס' 32/160/03/5 ותרשי"צ מס' 4/05/10.

2.

מחוז : הדרום
נפה : באר-שבע
מקום : באר-שבע, שכ' ה', רח' מרבד הקסמים, 8/3
גושים וחלקות : גוש 38098, חלקות : 106, 67 (חלק)
שטח התכנית : 1.932 ד'

3. מסמכי התכנית

המסמכים של הלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית :

א. 3 דפי הוראות בכתב (להלן התקנון);

ב. ותשריט בקני"מ 1:250 (להלן התשריט).

4. יחס לתכניות אחרות

התכנית כפופה לכל ההוראות של תכנית מפורטת מס' 32/160/03/5 למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.

5. ציונים בתשריט

כפי המסומן בתשריט ומתואר במקרא.

6. מטרת התכנית

א. שינוי חלוקת שטחי בניה המותרים במגרש מס' 2 לבית מס' 8/3 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 בקוי בנין לפי סעיף 62א (א) (4) תיקון 43 לחוק התכנון ולבניה.

7. תכליות ושימושים

7.1 אזור מגורים א' – מבנים טוריים קיימים (מגרש מס' 2) :

7.1.1 במגרש הנ"ל קיימים 8 בתים חד-משפחתיים בעלי זכות בנייה עד 2 קומות עם קיר משותף.

7.1.2 לבית מס' 8/3 תותר בניה נוספת בקומת קרקע.

7.1.3 גימור התוספת יהיה מתואם לבית הקיים. ובמידה ויהיה חיפוי יחופה הבית כולו. התכנית מאפשרת גמישות במיקום וגודל הפתחים.

7.2 דרך :

תוואי ורוחב הדרך לפי המסומן בתשריט.

8. טבלת זכויות בניה – מצב קיים

יעוד	מס' מגרש	שטח מגרש מזערי מ"ר	מס' קומות	בניה מרבית בקומת קרקע	בניה מרבית בכל הקומות	קווי בניין			
						ק	צ	א	מחסן
מגורים א'	131 *	551	2	100 מ"ר **	140 מ"ר **	3	0	3	3-0

* לפי תרשי"צ מס' 4/05/10 מס' מגרש - 2.

** שטח בניה מותר לא כולל מחסן עד 8 מ"ר.

9. טבלת זכויות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' מגרש	שטח מגרש מ"ר	מס' יחיד במגרש	מס' קומות	זכויות בניה מרביות למגרש (מ"ר)			קווי בניין			
					מס' בית	בניה מרבית בקומת קרקע	בניה מרבית בכל הקומות	ק	צ	א	מחסן
מגורים א'	2	1701	8	2	8/4, 8/2, 8/1, 8/7, 8/6, 8/5, 8/8	100*	140*	כמסומן בתשריט			
					8/3	130	140				

* זכויות הבניה לבתים מס' 8/1, 8/2, 8/4, 8/5, 8/6, 8/7, 8/8 נשארות ללא שינוי לפי התכנית הקודמת.

** שטח בניה מותר לא כולל מחסן עד 8 מ"ר.

10. הנחיות כלליות לתשתית:

10.1 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.

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 המשוער 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 בניינים 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.

15. חניה :

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

16. תאריכי ושלבי ביצוע

התכנית תבוצע תוך 3 שנים מיום אישור התכנית.

17. חתימות

[illegible]

ליפובצקי נטליו
אורקלית
מ. רשין 104717

עורך התכנית:

מצל הקרקע :

מגיש התכנית :