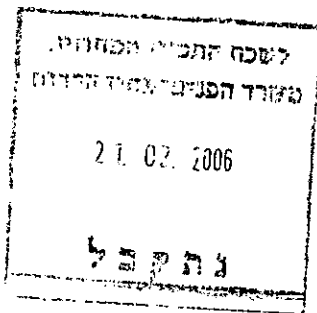
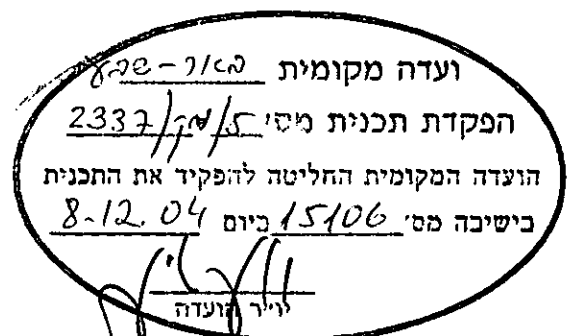
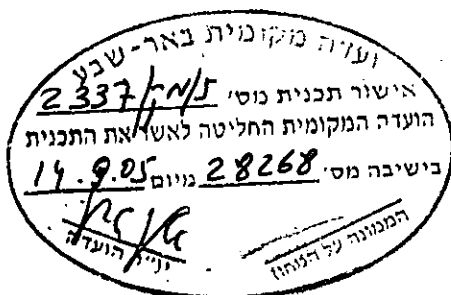




מבוא

לתכנית מפורטת מס' 5/מק/2337

תכנית זו כוללת מגרש מס' 74A המיועד לאזור מגורים א'. במגרש קיימים 7 בתים בודדים חד-משפחתיים בעלי 2 קומות (מספרי הבתים: 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19). התכנית המוצעת מאפשרת לבית מס' 13 בניית סככות רכב מעל 2 חניות, החלפת מיקום חניות ומשנה קו בנין מצללה בחזית קדמית בקומת קרקע. התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית לפי סעיפים: 62א (א), 62א (4), 62א (5) ו 62א (א) (6) תיקון 43 לחוק התכנון והבניה.



מרחב תכנון מקומי באר – שבע

תכנית מפורטת מס' 5/מק/2337

שינוי לתכנית מס' 5/199/03/1,

תשריט איחוד מס' 5/199/03/1(4)

מגיש התכנית : יודשקין יבגני
רח' שושנה חיים רפאל 13, באר-שבע, טל : 08-6494047

בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל

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

תאריך הגשה : 14.03.04

תאריך עדכון : 11.10.04

1. שם התכנית

התכנית תקרא תכנית מפורטת מס' 5/מק/2337
שינוי לתכנית מס' 1/199/03/5, תשריט איחוד מס' 1/199/03/5(4).

מחוז	:	הדרום	2.
נפה	:	באר-שבע	
מקום	:	באר-שבע, שכי רמות, רח' שושנה חיים רפאל, 13	
גושים וחלקות	:	גוש כ.ב. 6, חלקה 1(חלק)	
שטח התכנית	:	3.308 ד'	

3. מסמכי התכנית

המסמכים של הלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:

- א. 4 דפי הוראות בכתב (להלן התקנון);
- ב. תשריט בקני"מ 1:250 (להלן התשריט);
- ג. נספח פיתוח מחייב לעניין מיקום חניות.

4. יחס לתכניות אחרות

התכנית כפופה לכל ההוראות של תכנית מס' 1/199/03/5 למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.

5. ציונים בתכנית

כפי המסומן בתשריט ומתואר במקרא.

6. מטרת התכנית

- 6.1 שינוי חלוקת שטחי בניה המותרים למגרש מס' 74A, המיועד לאזור מגורים א', ע"י העברת זכויות בניה למטרות שרות לא מנוצלות ממתחת לקרקע למעל הקרקע ללא שינויים בסה"כ שטח המותר לבניה לפי סעיף 62א (א) (6) תיקון 43 לחוק התכנון ולבניה לצורך קירוי 2 מקומות חניה.
- 6.2 שינוי בדבר בינוי לפי סעיף 62א (א) (5) תיקון 43 לחוק התכנון ולבניה לשינוי מיקום של חניה מקורה.
- 6.3 שינוי בקוי בנין לפי סעיף 62א (א) (4) תיקון 43 לחוק התכנון ולבניה.

7. תכליות ושימושים

אזור מגורים א' (מגרש מס' 74A):

בהתאם לתכנית מפורטת מס' 1/199/03/5.

לבית מס' 13 תותר לבנות 2 סככות מעל החניות בגודל 30.0 מ"ר. מיקום סככות רכב יהיה בחזית המגרש, בקו בנין – 0.0 מ' קדמי- ראה נספח פיתוח מחייב לעניין מיקום חניות. שיפוע הקירוי וניקוזו יהיו לכיוון המגרש או דרך משולבת.

8. טבלת זכויות בניה – מצב קיים

אזור	מס' מגרש	שטח מגרש מ"ר	מס' יח"ד במגרש	היקפי בניה מירביים במ"ר במגרש						מספר קומות מירבי		קווי בניין			
				מס' בית	מטרות עיקריות		מטרות שרות *		סה"כ (עיקרי + שרות) כולל חניה מקורה	תכנית שטח מירבית	מתחת הקרקע	מעל הקרקע	ק	צ	א
					מתחת הקרקע	מעל הקרקע	מתחת הקרקע	מעל הקרקע							
מגורים א': בתים בודדים או דו-משפחתיים	74A	2158	6 + **1	13,11,9,7, 19,17,15	-	1080	295	202	1577	50%	1	2 + מבנה עליה לגג עד 25 מ"ר			לפי המסומן בתשריט

* באחוזי הבניה של שטחי השרות יכללו השימושים הבאים : מרחב מוגן לפי תקן הג"א, מרתף, חניה מקורה, מחסן כחלק ממבנה המגורים.

** 1 יחיד הוספה בהקלה להיתר בניה לפי חוק התכנון והבניה.

9. טבלת זכויות בניה – מצב מוצע

אזור	מס' מגרש	שטח מגרש מ"ר	מס' יחיד במגרש	היקפי בניה מירביים במ"ר במגרש						מספר קומות מירבי		קווי בניין			
				מס' בית	מטרות עיקריות		מטרות שרות		סה"כ (עיקרי + שרות) כולל חניה מקורה	תכנית שטח מירבית	מתחת הקרקע	מעל הקרקע	ק	צ	א
					מתחת הקרקע	מעל הקרקע	מתחת הקרקע	מעל הקרקע							
מגורים א': בתים בודדים או דו-משפחתיים	74A	2158	7	11,9,7, 19,17,15	-	1080	*253	*173	1577	42.9%	1	2 + מבנה עליה לגג עד 25 מ"ר			לפי המסומן בתשריט
				13			**59	12		7.3%					

* זכויות הבניה לבתים מס' 7, 9, 11, 15, 17, 19 נשארות ללא שינוי לפי התכנית הקודמת.

** שטח שרות לבית מס' 13 כולל : מרחב מוגן לפי תקן הג"א, 2 מקומות חניה מקורות, מחסן כחלק ממבנה המגורים, מרתף.

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 חשבוננו, 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 מתברת 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 7 שנים מיום אישור התכנית.

17. חתימות

[illegible]

ליפובצקי נטליה
אדריכלית
מ. רשין 104717

עורך התכנית:

בעל הקרקע :

מגיש התכנית :

חתימות שכנים במגרש מס' 74A, רח' שושנה חיים רפאל

אנו לא מתנגדים לתכנית מס' 5/מק/2337 :

מס' בית	שם	ת.ז.	חתימה
7	אהוד י. יצוא	0567686628	אהוד י. יצוא
9			
11	נצור יצחק פול קורק	2469292 059285619	נצור יצחק פול קורק
15	חיים סיוס	12341913	חיים
17	חיים סהר	054090873	
19	אלישבע זמ	022049352	