

6005211



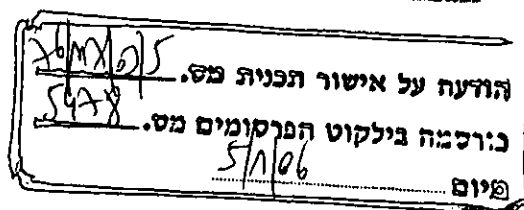
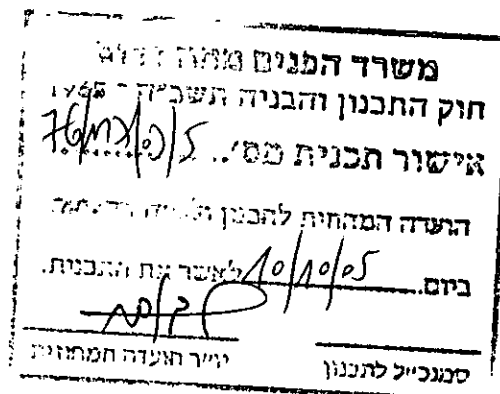
העדה המנהלית
21.11.05

מבוא לתכנית מפורטת מס' 76/117/03/5

תכנית זו מטפלת בשני מגרשים, הנמצאים בשכ' י"א, באר-שבע. במגרשים ממוקמים בתים חד-משפחתיים - קוטג'ים סטנדרטיים עם קיר משותף בני 2 קומות, כאשר אחד מהם הינו בעל תוספות בניה ללא היתר והשני בנוי עם חריגה בקו בנין.

התכנית המוצעת מאפשרת להשאיר במקומם ובגודלם הנוכחי את תוספות הבניה הקיימות במגרש מס' 255/1, ע"י הגדלת שטחי בניה מותרים ושינויים בקו בנין.

במגרש 255/2 זכויות בניה נשארות עפ"י תכנית מס' 114/במ/5 ותכנית מפורטת מס' 59/117/03/5, פרט לקו בנין בצד המערבי של המגרש.





-1-

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי באר שבע

תכנית מפורטת מס' 76/117/03/5

שינוי לתכנית מס' 5/במ/114

הנדסן משה י
21.11.05

הוראות התכנית

תאריך : פברואר 2003

אוגוסט 2003

פברואר 2004

נובמבר 2004



-2-

1. התכנית
- 1.1 שם התכנית 76/117/03/5 תכנית מפורטת מס' שינוי לתכנית מס' 114/במ/5
- 1.2 מחוז - הדרום
- 1.3 נפה - באר-שבע
- 1.4 מקום - רח' ישראל ישעיהו 37, שכ' י"א, באר-שבע.
- 1.5 גוש וחלקה - 38131, חלקות 35, 36, 5 (חלק).
- 1.6 שטח התכנית - 606.0 מ"ר.
- 1.7 מגיש התכנית - ברקאי בת-שבע, רח' ישראל ישעיהו 37, שכ' י"א, ב"ש.
- 1.8 בעל הקרקע - מ.מ.י., ברקאי בת-שבע, רח' ישראל ישעיהו 37, שכ' י"א, ב"ש.
כהן בת-שבע ויהודה, רח' ישראל ישעיהו 35, שכ' י"א, ב"ש.
- 1.9 עורך התכנית - אדר' רבינוביץ' ויקטור, רח' עבדת 12, ב"ש.
טל: 08 - 6433048 רשיון מס' 26019.
- 1.10 מסמכי התכנית
- 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.
- 1.11 יחס לתכניות אחרות - התכנית כפופה לתכנית מס' 114/במ/5, תכנית מפורטת מס' 59/117/03/5, למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.
- 1.12 ציונים בתכנית - כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.
- 1.13 מטרת התכנית - הגדלת שטח בניה, ע"י שינויים בזכויות בניה בהנחיות והגבלות בניה ושינויים בקווי בניין במגרש מס' 255/1 הנמצא באזור מגורים א'.
מגרש מס' 255/2 נשאר ללא שינויים לפי תכנית מס' 114/במ/5 ו- 59/117/03/5 פרט לשינוי בקו בנין בצד מערבי של המגרש.

2. תכליות ושימושים.

- 2.1 אזור מגורים א' (מגרשים מס' 255/1, 255/2).
- 2.1.1 שטח זה מיועד למגורים (קוטג'ים סטנדרטיים) בבתים חד משפחתיים עם קו בנין צדדי 0.00 בצד המשותף עם המגרש הצמוד, כאשר מספרו הראשוני זהה.
- 2.1.2 תותרנה תוספות בנייה במגרש מס' 255/1. מיקום התוספות לפי נספח בינוי. גגות של התוספות יהיו גגות בטון שטוחים או גגות רעפים.
- 2.1.3 תותר בנית מחסנים בגודל עד 6 מ"ר לפי תכנית מפורטת מס' 59/117/03/5.
- 2.1.4 הנחיות והגבלות בניה למגרש מס' 255/2 נשארות עפ"י תכנית מס' 114/במ/5 ותכנית מפורטת מס' 59/117/03/5, פרט לשינוי בקו בנין בצד מערבי של המגרש.

2.2 דרכים:

רוחב ותוואי דרכים לפי המסומן בתשריט.

3. טבלת זכויות בניה (מצב קיים).

לפי תכנית מס' 114/במ/5.

מס' מגרש	שטח מגרש	מס' יח"ד במגרש	יעוד קרקע	מס' קומות מרבי	%בניה מרבי בכל הקומות	% בניה מרבי לקומה	קוי בנין במ'		
							אחורי	צדדי	חזית
255/1 255/2	195 195	1	אזור מגורים א'	2	70	35	כמסומן בתשריט		

03.11.2005

-3-

לפי תכנית מפורטת מס' 59/117/03/5.

יעוד השטח	שטח למטרות שרות	קווי בניין		
		ק	צ	א
אזור מגורים א' - ב'	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).

אזור	מס' מגרש	שטח מגרש (מ"ר)	היכפי בניה מרביים במגרש				תכנית מרבית	מספר קומות מרבי	מס' יח"ד במגרש	קרי בנין		
			למטרות עיקריות		למטרות שרות					סה"כ עיקרי + שרות		
			מעל כניסה קובעת	מתחת לכניסה קובעת	מעל כניסה קובעת	מתחת לכניסה קובעת						
מגורים א' בתים חד משפחתיים עם קיר משותף	255/1	199.3	77%	-	6.0 מ"ר למחסן	-	40% 6.0 + מ"ר למחסן	2	1		כמסומן בתשריט	
	*255/2	205.0	70%	-	6.0 מ"ר למחסן	-	35% 6.0 + מ"ר למחסן					

5. חניה :

בהתאם לתכנית התקפה מס' 114/5, ובלבד שזו לא תהיה בתחום הדרך.

6. מרחב מוגן:

לפי הנחיות הג"א ובאישורה.

7. חלוקה ורישום :

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

8. 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.

9. 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 בניה רק למרחקים גדולים מהמפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע, בין ציר קו

החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.

[Handwritten signature]
28-11-05

-4-

סוג קו חשמל	מרחק מתיל היצוני	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.

10. 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.

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.
הריסת בניה המסומנת בתשריט להריסה כתנאי למתן היתרי בניה.

13. אישורים:

[Handwritten signature] חתימת המגיש :

חתימת בעל המקרקע:

רשימת אדריכל
רחמי עבודת 12 באר שבע
טלפקס 08-6433048
פלאפון 052-765195

חתימת עורך התכנית: