

כ"ס 52460

רחבת צפת 2/24 בער-שבוע (74880)

יהודה ליכט אדריכל-מתכנן ערים

LICHTARC@bezeqint.net

מל. 6434288-08 פקס. 056-813492

העתק מט"ר
19.12.05

לשכה התכנון המחוזית
משרד הפנים - פתח הדרום
18.12.2005
נתקבל

מבוא לתכנית מס' 19/207/03/5
מניש התכנית מבקש לשנות את נספח הבינוי המחייב במטרה להגדיל את שטח הסלון ופינת אוכל.
כתוצאה מכך, התכנית מציע שינוי מיקום חדר המדרגות.
התכנית מתקנת טעות סופר ברוחב שצ"פ ברוחמה
התכנית מתייחסת למגרש מס' 124A . מגרש מס' 124B נשאר ללא שינוי.
יעוד הקרקע יהיה אזור מגורים א'.

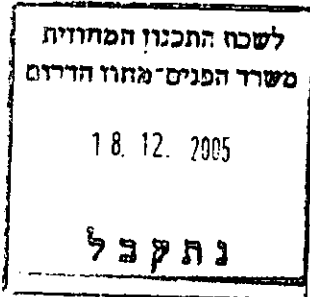
הודעה על אישור תכנית מס' 19/207/03/5
19/207/03/5
7/11/05

הודעה על אישור תכנית מס' 19/207/03/5
5485
25/1/06

העתק כשרות
19.12.05

מרחב תכנון מקומי באר-שבע

תכנית מפורטת מס' 19/207/03/5
שינוי לתכנית מס' 3/73/5 במ/5



מחוז	דרום :
נפה	: באר-שבע
גוש וחלקות	: 38132 חלקה 164 - 165 - 22 (חלק) - 31 (חלק)
מקום	: רח' אולשן יצחק 15 ב"ש
שטח התכנית	: 1130 מ"ר
בעל הקרקע	: מינהל מקרקעי ישראל שושן מיכל ויורם (בעלי זכויות)
מגיש התכנית	: שושן מיכל ויורם (08-6422334) רח' אולשן יצחק 15 ב"ש
עורך התכנית	: אדריכל יהודה ליכט רחבת צפת 2/24 ב"ש טל: 6434288 מס' רשיון 38691
תאריך	: מרץ 2003 נובמבר 2004

1. שם התכנית: תכנית זו תקרה תכנית מס' 19/207/03/5 (להלן התכנית), המהווה שינוי לתכנית מס' 3/73/במ/5

2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 3 דפים של הוראות בכתב (להלן התקנון), תשריט בקנה מידה 1:250 (להלן התשריט) ונספח בינוי מחייב לעניי היקף התוספת ומיקומם ביחס לבינוי הקיים בקנה מידה 1:100. (אין בתיאור הדירות לרבות חלוקתן פנימית והמידות, כדי לחייב לעניין הוצאות היתרים מכוח תכנית זו). מסמכים אלה מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.

3. מטרה התכנית: הגדלת שטח בניה במגרש מס' 124A באזור מגורים א' ע"י שינוי בזכויות הבניה וקביעת הנחיות בניה, ושינוי קו בניין לכיוון דרך זמורה, ולכיוון דרך דונקלבלוס.

4. יחס לתכניות אחרות: התכנית כפופה לכל ההוראות של התכנית מס' 3/73/במ/5 למעט השינויים המפורטים בתכנית, ומשנה את נספחי הבינוי בתחום גבולות תכנית זו.

5. ציונים בתכנית: כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

6. חכליות ושימושים:

6.1 יעוד הקרקע במגרש מס 124A היינו אזור מגורים א'.
תותר בניית יחידת דיור 1 עם קיר משותף עם המגרש 124B.
כל הזכויות הבניה במגרש מס' 124B נשארות ללא שינוי.

פרום השינויים במגרש 124A:

קומת קרקע: הגדלת שטח הסלון ויצירת פינת אוכל. בניית מחסן חיצוני בגודל 8 מ"ר (קו בניין 0.0 עם קיר משותף ואחורי הפונה לרחוב דונקלבלוס), וסככה לרכב (קו בניין 0.0 קדמי ואחורי, ששטחה 15 מ"ר ומיקומה כמסומן בתשריט). גובה פנים מדבי של מחסן וסככה לרכב יהיה 2.20 מ', והניקוז יהיה לכיוון המגרש. חומרים וגמר של המחסן יהיה זהה לבית מגורים.

קומה עליונה: ע"י שינוי מיקומו של חדר מדרגות, ניצול טוב יותר של השטח. המאפשר בניית חדרים גדולים ושירותים נוספים ביחס לתכנית הבינוי המקורית.

6.2 דרך: מיועד להעברת תחבורה וקווי תשתית.

7. חניה:

החניה תהיה בהתאם לתקן חניה תכנית מתאר באר-שבע וכתחום גבולות המגרש.

8. סבלת אוריים שימושים הנחיות ומגבלות בניה:

8.1 מצב קיים

אזור	מגרש מס'	שטח מגרש מזערי במ"ר	מס' יחיד במגרש	שטח בניה עיקרי במ"ר		מס' קומות	שטח שרות במ"ר	סה"כ שטח בניה במ"ר	קווי בניין (מ')		
				קומת קרקע	סה"כ				ק	צ	א
מגורים א'	124A 124B	240	1	73.5	135	2	* 23	158	2.70		5

* מחסן 8 מ"ר וחניה מקורה בקירוי קל 15 מ"ר

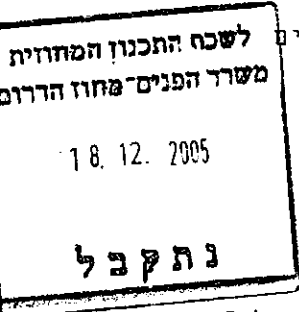
8.2 מצב מוצע **

אזור	מגרש מס'	שטח מגרש (מ"ר)	סה"כ	מס' יחיד	היקפי בניה מרביים למגרש (מ"ר)				מס' קומות מרבי	הכטיב שטח מרבי (מ"ר) כולל חניה מקורה ומחסן	קווי בניה (מ')		
					מטרות עיקריות		מטרות שרות				ק	צ	א
					מחלת לקרקע	מעל לקרקע	מחלת לקרקע	מעל לקרקע					
מגורים א'	124A	244	176	1	153	23*	176	1	96.50	2			
	124B	249	158	1	135	23*	158	1	96.50	2			

* 15 מ"ר חניה מקורה ו- 8 מ"ר מחסן בקו בניין צדדי ואחורי 0.0
** בכל מקרה של סתירה בין שטח התוספת לבניה לפי הוראות התכנית לבין הקבוע בנספח הבינוי, יגברו הוראות התכנית.

9. הנחיות כלליות לתשתית:

כל מערכת התשתית תתואם עם הרשויות המוסמכות.



העתק משו"ב
19.12.05

הוראות בינוי ופיתוח
 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 מתיל חיצוני		מרחק מציד הקו	
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' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלה רק לאחר קבלת אישור והסכמה מתברת החשמל, מחוז הדרום.
 אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ ותחמושת דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלא לאחר קבלת אישור מהגורמים המוסמכים בחברת החשמל וברשויות המוסמכות על פי כל דין.

9.2 סיס וביוב

המבנה יחובר לרשת המים והביוב של באר-שבע.

10. תלוקה 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. הפקשת לצורכי ציבור:

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

13. שלבי ביצוע:

ביצוע התכנית יתחיל מיד לאחר אישורה.

אישורים:

חתימת עורך התכנית

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בהתאמה עם רשויות התכנון המוסמכות. החתימה הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקמה השטח ונחתם עמנו הסכם בזהאיים בנינו, ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הגדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל תווה ועפ"י כל דין.
 למען הסר ספק מצהיר בזה כי אם נעשה או ייעשה עי ודינו דטכס בגין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או הודאה בקיום הטכס כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש האתנו על פני זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכור אחרת העומדת לנו מכת הטכס כאמור ועפ"י כל דין. שכן חתימתנו ניתנת אך ורק לנקודת ענין הנלווית. מינחל מקרקעי ישראל מחוז הדרום
 15.12.05
 גייל הרפז
 סגן מנהל מחוז

[Handwritten Signature]
 יהודה ליכט
 מסי רשיון 38691
 רחבת צפת 2/24 ב"ש
 טלפון: 07-6434288

[Handwritten Signature]
 העתק משלוח
 19.2.05

חתימת בעל התכנית

[Handwritten Signature]
 גייל הרפז
 סגן מנהל מחוז

חתימת מגיש התכנית

[Handwritten Signature]