

605255

רחבת צפח 2/24 בנר-טובנו (74880)

יהודה ליכט אדריכל-מתכנן ערים

LICHTARC@bezeqint.net

מלפסק. 08-6434288

העתק מעותרי  
14.02.06

לשכת התכנון המחוזית  
משרד הפנים מחוז הדרום  
14.02.2006  
נתקבל

מבוא לתכנית מס' 147/102/02/5  
מניש התכנית מבקש

- א. שינוי בקווי בניין קדמי מזרחי וצדדיים על מנת להתאים למצב קיים בשמח.
- ב. להגדיל שמח שרות (בעליית גג)
- ג. להגדיל שמח בניה בקומת קרקע (תכסית) למסרה בניית סככות שתחשב כשמח עיקרי.

משרד הפנים מחוז דרום  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
אישור תכנית מס' 147/102/02/5  
השורה המוחזית לתכנון ולבניה התליפה  
לאשר את התכנית.  
14/02/06  
מיוזם המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 147/102/02/5  
כורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5520  
24/4/06  
מיוזם



**1. שם התכנית:**

תכנית זו תקרה תכנית מתאר מס' 147/102/02/5 (להלן התכנית), המהווה שינוי לתכנית מתאר מס' 81/102/02/5 ותכנית מס' 2012/5 במ/2012

**2. מסמכי התכנית:**

התכנית כוללת 3 דפים של הוראות בכתב (להלן התקנון) ותשריט בקנה מידה 1:250 (להלן התשריט). מסמכים אלה מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.

**3. מטרת התכנית:**

א. הגדלת היקפי בניה מרביים מ- 65% ו- 30 מ"ר לחניה בלבד, ל- 82.74% מתוכם 40% שטח עיקרי ו 28.74% שטח שרות

ב. קביעת קווי בניין שונים

ג. קביעת תנאים למתן היתר בניה

**4. יחס לתכניות אחרות:**

התכנית כפופה לכל ההוראות של התכנית מתאר מס' 81/102/02/5 ותכנית מס' 2012/מק/2012 למעת השינויים המפורטים בתכנית זו.

**5. ציונים בתכנית:**

כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

**6. הכליות ושימושים**

6.1 יעוד הקרקע: אזור מגורים א', מגרש מס' 1206 תותר בניית יחידת דיור אחת בבית חד-קומתי ועליית גג. השטח בעליית גג כלולה בשטחי שרות (אחסון בגובה עד 2.20 מ') והגישה לעליית גג יהיה ע"י סולם בלבד, ללא חדר מדרגות. תותר בניית סככה לרכב בגודל 30 מ"ר בקירוי קל לשתי מקומות חניה.

**6.3 דרך:**

מיועד להעברת תחבורה וקווי תשתית

**7. חניה:**

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

**8. מבלת אזורי, שימושים, הנחיות ומנבלות בניה:**

מצב קיים לפי תכנית מתאר מס' 81/102/02/5

יעוד	מס' מגרש	שטח מגרש במ"ר	זכויות בניה לקומה (%)				סה"כ שטח עקרי לכל הקומות (%)	תכנית מרבית %	סה"כ כל ה-קומות %	מס' יח"ד	מס' קומות מרבית	קווי בניין ב-מ'			
			מיקום	שטח עקרי	שטח שרות	סה"כ						ק	צ	א	
אזור מגורים א' בנה ביתן	1206	486	מעל הקרקע	30	6	36	45	+36 30 מ"ר	+65 30 מ"ר לחניה בלבד	1	+2 עליית גג + סרתף	לפי מסומן בתשריט	ק	צ	א
			מתחת לקרקע	---	14	14									

שטח שרות מכיל: חדר מוגן 8 מ"ר ומרתף מתחת לקרקע חניה מקורה עד 30 מ"ר ניתן זכויות בניה בנפרד. עליית גג תהיה כלולה בשטחים עיקריים

**מצב מוצע**

יעוד	מס' מגרש	שטח מגרש במ"ר	היקפי בניה מרביים למגרש (%)				סה"כ	מס' יח"ד	שטח מרבי %	מס' קומות מרבית	קווי בניה (מ') **		
			מסרות עיקריות		מסרות שרות						ק	צ	א
			מעל הקרקע	מתחת לקרקע	מעל הקרקע	מתחת לקרקע							
אזור מגורים א' בנה ביתן	1206	489 ***	---	40	14	28.74 *	1	47.74	+ 1 עליית גג + סרתף	לפי מסומן בתשריט	ק	צ	א

\* 21% עבור עליית גג, 6.14% עבור חניה, 1.60% עבור מס'ד  
\*\* במגרש פינתי, קווי בניין יהיו קדמיים וצדדיים בלבד  
\*\*\* לפי תכנית מדיד

**9. הנחיות כלליות לתשתית:**

9.1 תקבנה דרכים ויובטחו הסידורים לביצוע יישור, מילוי וניקוז הקרקע, סלילת דרכים, הנחת קוי חשמל, מיס, ביוב, תקשורת, סלפון, סלולריזיה, תאורה, סילוק אשפה, מתקנים הנדסיים ופיתוח המגרשים, הכל לשביעות רצונה של הרשות המוסמכת.

9.2 יחול איסור בניה מעל קוי התשתית, וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י בעל המגרש ועל חשבונו, כתאום עם הרשות המוסמכת.

9.3 תשתיות חשמל:

הוראות בינוי ופיתוח

לא יינתן היתר בניה למבנה או לחלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמפורטים בסבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:

סוג קו החשמל מרחק מחיל 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 בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה. אין להפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם, אלה לאחר קבלת אישור מחברת החשמל מחוז דרום.

10. חלוקה ורישום:

חלוקה ורישום יבוצע בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה.

11. הפקעות לצורכי ציבור:

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

12. חנאים למתן היתר בניה:

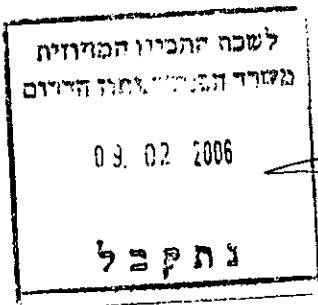
היתר בניה יוצא ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.

13. תאריכי ושלבי ביצוע:

ביצוע התכנית יתחיל מיד לאחר אישורה.

אישורים:

תתימת עורך התכנית:



יהודה ליפמן  
מסי רשיון 3869  
רחבת צפת 2/24 ב"ש  
טלפון: 07-6434288

העתק משורה  
14.2.06

אין לנו ההגדרה שקרויות להכנית, בתנאי סוג תהיה מהותית עם רשויות התכנון המוסמכות. הרישום הונה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח ההכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמנו הסכם בתנאים בנינו, ואין החימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל הוזה ועפ"י כל דין.

למען הסר ספק מודעת בזה כי אם נעשה אי רישום על ידינו הסכם בינוי הנדון בהכנית, אין ברישום זה כדי להקנות על התכנית כל זכות או חובת רישום או חובת רישום אחרת על שטח הנדון, ויש להגיש בקשה לרישום השטח אצל הרשות המקומית או אצל הרשות המחוקקת, לפי הענין. רישום זה אינו מהווה אישור או אישור מכל סוג, ואין להסתמך עליו. רישום זה אינו מהווה אישור או אישור מכל סוג, ואין להסתמך עליו. רישום זה אינו מהווה אישור או אישור מכל סוג, ואין להסתמך עליו.

מיונהל מקרקעי ישראל  
מחוז הדרום

תתימת מגיש התכנית