

2



שינוי לתכנית מס' 72/במ/5

12/20/06

הודעה על אישור הכרזת מלחמה.
10/9/05
5586
10/5/06
מיום



מרחב תכנון מקומי באר-שבע

תכנית מפורטת מס' 10/209/03/5

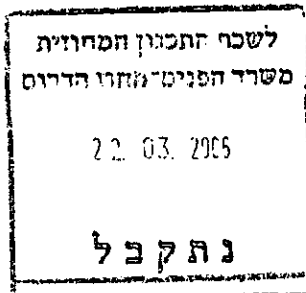
שינוי לתכנית מס' 72/במ/5

מגיש התכנית : צייטלין יאן - רח' יוכבד בת מרים 14, ב"ש

בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל

עורך התכנית : נטליה ליפובצקי – אדריכלית (מס' רשיון 104717)
שד"ר גר 28, בנין רסקו 38, ב"ש
טל/פקס: 08-6235163, נייד: 054-4474557

תאריך : 22.03.04



1. שם התכנית

התכנית תקרא תכנית מפורטת מס' 10/209/03/5
שינוי לתכנית מס' 5/במ/72.

2.

מחוז : הדרום
נפה : באר-שבע
מקום : באר-שבע, שכי' נווה מנחם, רח' יוכבד בת מרים
גושים וחלקות : גוש 38380, חלקות : 7, 8, 44 (חלק)
שטח התכנית : 0.604 ד'

3. מסמכי התכנית

התכנית כוללת 4 דפי הוראות בכתב (להלן התקנון), תשריט בקני"מ 1:250 (להלן התשריט) ונספח בינוי מנחה ומחייב לעניין היקף התוספות ומיקומם ביחס לבינוי הקיים (אין בתיאור הדירות לרבות חלוקתן הפנימית והמידות, כדי לחייב לעניין הוצאת היתרים מכח תכנית זו). המסמכים האלה מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.

4. יחס לתכניות אחרות

התכנית זו כפופה לכל ההוראות של תכנית מס' 5/במ/72, למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.

5. ציונים בתכנית

כפי המסומן בתשריט ומתואר במקרא.

6. מטרת התכנית

הגדלת שטח בניה במגרש מס' 240A באזור מגורים א' ע"י שינויים בזכויות בניה ובהנחיות ומגבלות בניה.

7. תכליות ושימושים

אזור מגורים א' : (מגרש 240A)

- במגרשים הנ"ל תותר הקמת יח"ד צמודת קרקע חד-משפחתית בת שתי קומות עם קיר משותף. במגרש 240A מותר להגדיל שטח בנייה בקומת קרקע ובקומה א'.
- גימור התוספות יהיה מתואם לבית הקיים. ובמידה ויהיה חיפוי יחופה הבית כולו. חומר גמר של תוספות - טיח או כל חומר עמיד (חיפוי אבן, קרמיקה, וכו'...) או שילוב ביניהם - הכל בגוון בהיר. התכנית מאפשרת גמישות במיקום וגודל הפתחים.
- הגג בהרחבה של קומה א' יהיה גג רעפים וניקוזו יהיה לכיוון המגרש.
- תותר הקמת מחסן בגבול אחורי של המגרש, בשטח מרבי של 6.0 מ"ר. קווי בנין עבור מחסן – 0;0 צדדי ואחורי. לא יותרו פתחים לכיוון השכן ושיפוע הגג וניקוזו יהיו לכיוון המגרש.
- תותר לבנות סככה מעל החניה בגודל 15.0 מ"ר ללא קירות ודלתות. מיקום סככת רכב יהיה בחזית המגרש, בקווי בנין – 0;0;0 מ' קדמי וצדדי. שיפוע הקירוי וניקוז יהיו לכיוון המגרש.
- מגרש מס' 240B נשאר ללא שינוי לפי התכנית התקפה.

דרך משולבת :

מיועד לדרכים ציבוריות משולבות של הולכי רגל ורכב.

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים - מחוז הדרום
2.2.03.2005

8. טבלת אזורים ושימושים – מצב קיים

אזור	מס' מגרש	שטח המגרש (מ"ר)	מספר יחיד במגרש	מספר קומות	היקפי בניה מירביים (מ"ר)			קווי בניין (מ')		
					בניה לקומה ושטח (מ"ר)	בניה בכל הקומות ושטח בניה (מ"ר)	נתקבל	ק	צ	א
אזור מגורים א'	240A	250	1	2	90	120		3/5	2.0 או 0.0	3/5
	240B	250								

* לא תותר מבני עזר בתחום המגרש למעט סככת רכב 15 מ"ר.

9. טבלת זכויות בניה – מצב מוצע

אזור	מס' מגרש	שטח המגרש (מ"ר)	מספר יח"ד במגרש	מספר קומות	היקפי בניה מירביים (מ"ר) *					קווי בניין (מ')		
					שטח עיקרי מ"ר	שטח שרות מ"ר	סה"כ (עיקרי + שרות)	תכנית שטח מירבית (מ"ר)	ק	צ	א	
אזור מגורים א'	240A	250	1	2	94	138	29**	167	133	עפ"י תשריט		
	240B***	250	זכויות בניה נשארות ללא שינוי לפי תכנית מס' 72/במ/5									

* אין בניה מתחת לקרקע.

** שטח שרות למגרש 240A כולל : ממ"ד (8 מ"ר), מחסן (6 מ"ר) ו סככות רכב (15 מ"ר).

*** זכויות בניה במגרש מס' 240B נשארות ללא שינוי.

**** בכל מקרה של סתירה בין התוספת המותרת לבניה לפי הוראות התכנית לבין הקבוע בנספח הבינוי, יגברו הוראות התכנית.

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 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 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
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. 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.

14. חלוקה ורישום :

חלוקת המגרשים תעשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

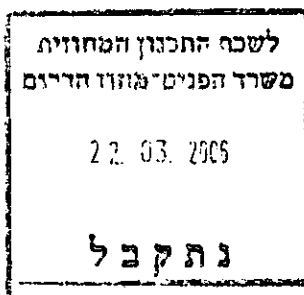
15. חניה :

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

16. תאריכי ושלבי ביצוע

התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישור התכנית.

17. חתימות



ליפובצקי נטליה
אדמיניסטרטורית
מ. רשיון 104717

עורך התכנית :

בעל הקרקע :

מגיש התכנית :