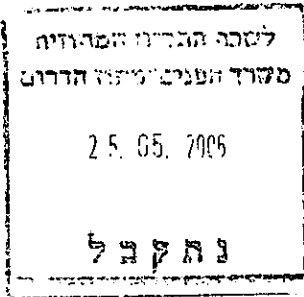


6005366

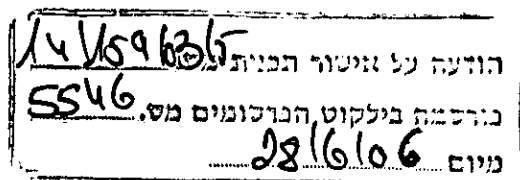
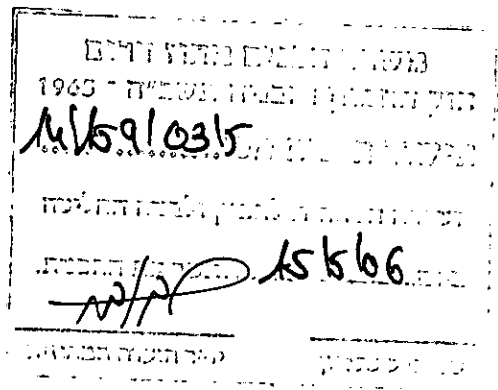


העתק שטח
06.05.06

מבוא

לתכנית מפורטת מס' 14/159/03/5

- במגרש מס' 12 הנמצא בשכ' ו' - השייך לאזור מגורים א' (בנה בתך)
הכלול בתכנית זו מאפשרת:
- א. הגדלת שטחי בניה המותרים:
 - סגירת נישה בחזית ערבית בשתי קומות,
 - סגירת קומת עמודים,
 - בניית תוספת לבית בקומת קרקע בפינה דרום-מזרחית של המגרש.
 - ב. הקמת מחסן נפרד מהבית.





מרחב תכנון מקומי באר-שבע

תכנית מפורטת מס' 14/159/03/5

שינוי לתכניות מפורטות

מס': 10/159/03/5, 7/159/03/5, 1/159/03/5

מגיש התכנית: גל גבי – רח' יהורם 1, באר-שבע
נייד: 052-2764492

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל

עורך התכנית: נטליה ליפובצקי – אדריכלית (מס' רשיון 104717),
ת.ז. 312988298, שד"י רגר 28, בנין רסקו 38, ב"ש
טל/פקס: 08-6235163, נייד: 054-4474557

תאריך: 25.09.05

העתק מעורר
20.06.06

1. שם התכנית

תכנית מפורטת מס' 14/159/03/5
שינוי לתכניות מפורטות מס': 10/159/03/5, 7/159/03/5, 1/159/03/5

מחוז	:	הדרום
נפה	:	באר-שבע
מקום	:	באר-שבע, שכונה ו', רח' יהורם 1
גושים וחלקות	:	גוש 38107, חלקות: 30, 125 (חלק)
שטח התכנית	:	0.747 ד'

3. מסמכי התכנית

התכנית כוללת 4 דפי הוראות בכתב (להלן התקנון) ותשריט בקני"מ 1:250 (להלן התשריט). המסמכים האלה מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.

4. יחס לתכניות אחרות

התכנית כפופה לכל ההוראות של תכניות מפורטות מס' 1/159/03/5, 7/159/03/5 ו 10/159/03/5 למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.

5. ציונים בתכנית

כפי המסומן בתשריט ומתואר במקרא.

6. מטרת התכנית

- הגדלת היקפי בניה מירביים במגרש מס' 12 המיועד לאזור מגורים א' (בנה בתך) מ- 40% ל- 85% משטח המגרש. מתוכם:
 - למטרות עיקריות - 56%,
 - למטרות שרות - 29%.
- שינוי בקווי בנין קדמי וצדדי.
- קביעת תנאים היתרי הבניה.

7. תכליות ושימושים

אזור מגורים א' (מגרש מס' 12):

- במגרש הנ"ל קיימת בית חד-משפחתי דו-קומתי עם מרתף.
- תותר סגירת קומת עמודים מפולשת. שטחה יחשב כשטח עיקרי.
- תותר הוספת בניה בקומת קרקע בפינה דרום-מזרחית של המגרש (קווי בנין קדמי - 2.5 מ', צדדי - 0.0 מ'; ובחזית מערבית בשתי קומות.
- גימור התוספות יהיה מתואם לבית הקיים. ובמידה ויהיה חיפוי יחופה הבית כולו. התכנית מאפשרת גמישות במיקום וגודל הפתחים.
- תותר לבנות מחסן בפינה הפנימית של המגרש בשטח עד 8.0 מ"ר. קווי בנין עבור מחסן - 0; 0 מ' אחורי וצדדי. לא יותרו פתחים לכיוון השכן ושיפוע הגג וניקוזו יהיו לכיוון המגרש. גובה מחסן - 2.2 מ' נטו.
- תותר לבנות סככה מעל החניה בגודל 15.0 מ"ר ללא קירות ודלתות. מיקום סככת רכב יהיה בחזית המגרש, בקווי בנין - 0; 0 מ' קדמי וצדדי. שיפוע הקירוי וניקוזו יהיו לכיוון המגרש או לרחוב.

דרך:

תואי ורוחב הדרך לפי המסומן בתשריט.

8. זכויות בניה - מצב קיים

לפי תכנית מפורטת מס' 1/159/03/5:

- מרווחי בניה מינימאליים כדלקמן:
 - מרווח לחזית ו/או לרחוב - כמסומן בתשריט ולא פחות מ- 3.0 מ'.
 - מרווח עורפי לא פחות מ- 3.0 מ'.
 - מרווח צדדי לא פחות מ- 3.0 מ' או 0 כאשר הבנין מתלכד עם הבנין השכן לפי תכנון מראש ובאשור הועדה המקומית.
- אחוזי בניה המכסימאליים המותרים עד 40% אם הבניה היא בשתי קומות.

- ג. גובה כולל מכסימאלי לבנין יהיה עד שתי קומות ולא יותר מ-8.0 מ' והמידה הקובעת היא מגובה אבן שפה בפינה הגבוהה של החזית המגרש ועד לגובה הסופי של רכס הגג ו/או כרכוב ו/או מעקה הגג – ו/או כל בליטה אחרת על פני הגג למעט: חדר מדרגות המיועד לעלית גג בלבד ומעקות הסתרה למתקני מיזוג ו/או צנון ודוודי שמש בלבד שגובהם הסופי לא יהיה יותר מ-10.0 מ' מגובה שכן השפה הנ"ל.
- ד. לא תותר כל בניה מאיזה סוג שהוא בכל מרווחי הבניה למעט קורות ו/או קירות מגן ומעקות גנניות אולם הועדה רשאית להתיר בנית מקלט תת-קרקעי בלבד – במרווח צדדי אחד בלבד בתנאים הבאים:
- המקלט יהיה תת-קרקעי מלא,
 - בשום מקום לא תהיה בניה על קרקעית בתחום המרווח הצדדי.
- ה. בשום מקרה לא יחרוג סך הכל שטח בניה על מעבר ל-35% - משטח המגרש כשהוא נמדד בהשלכת האופקית של קוי הבניה החיצוניים על מגי שטח המגרש.
- ו. באחוזי הבניה יחשבו ויכללו לכך כל השטחים המבונים בכל המפלסים כולל כל השטחים המקוריים לרבות מרפסות ומבני עזר למיניהם למעט המפורט כדלקמן:
- משטח המקלט ברוטו של עד 10.0 מ"ר (המחושב כשטח מקלט ברוטו תקני מינימלי) בין שהוא עילי ובין שהוא תת-קרקעי,
 - שטח המרתף כמשמעותו בתקנות.
 - מרפסות גג במשמעותן בתקנות.

לפי תכנית מפורטת מס' 7/159/03/5:

במקרה של קומת עמודים מפולשת ו/או מרפסת סגורה תחושב בהגבלות אחוזי הבניה המותרים, רק מחצית מהשטח המקורה הגילון, ובלבד שחלקי מבנה אלו יעמדו בהוראות תקנון התכנון והבניה לענין הגדרת קומת עמודים מפולשת ומרפסת מקורה.

לפי תכנית מפורטת מס' 10/159/03/5:

- תותר הקמת סככות רכב שלא יחושבו במסגרת אחוזי בניה בתנאים כדלקמן:
- א. מידות הסככה יהיו עד 5x3 מ'.
 - ב. גובה מכסימאלי בין 2.20 ועד 2.35 מ'.
 - ג. קווי בניה: לחזית הקרוב – 0.00 מ', צדדי – 0.00 מ'.

9. טבלת זכויות בניה – מצב מוצע

קווי בנין ק צ א	היקפי בניה מרביות למגרש ב- %				שטח עיקרי בכל הקומות	מס' קומות	שטח מגרש (זונם)	מס' יחיד	מס' מגרש	אזור
	תכסית מרבית	סה"כ עיקרי + שירות	שטח שירות *							
			מעל הקרקע	מתחת לקרקע						
עפ"י תשריט	43	85	21	8	56	2 + מרתף	0.458	1	12	מגורים א'

* שטח שירות כולל: מעל לקרקע - מקלט (עד 10 מ"ר), מחסן (8 מ"ר) וחניה מקורה (15 מ"ר); מתחת לקרקע - 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 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

העמדה נטענת
06-1000

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 ינתנו 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 יוחכרו לרשות המקומית לפינוהלי מנהל מקרקעי ישראל או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהם בכפוף להסכמת הועדה המחוזית.

15. חניה :

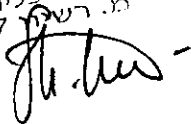
החניה תהייה בתחום המגרש ולפי תקן חניה של תכנית מתאר באר-שבע.

16. תאריכי ושלבי ביצוע:

התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישורה.

17. חתימות

ליפובצקי נטליר
אדריכלית
מ. רשמי 04717



עורך התכנית:

בעל הקרקע :



מגיש התכנית :