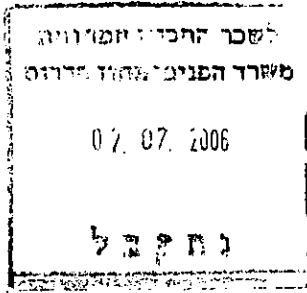


6-5394

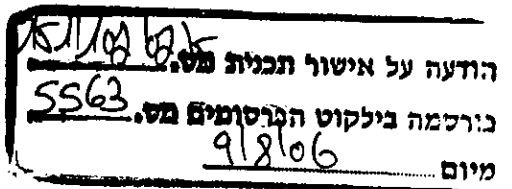
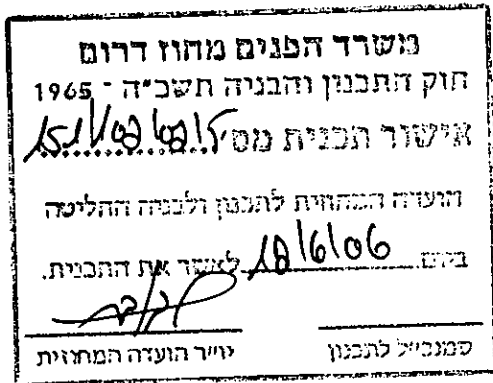


מבוא לתכנית מס' 151/102/02/5

תכנית זו מטפלת במגרש מגורים חד-משפחתי, הנמצא בשכ' נאות לון, באר-שבע. במגרש ממוקם בית מגורים בן קומה אחת עם מרפסת מקורה בקו בנין צדדי 0.00 וסטיה מזערית מקווי בנין בחזית מיזרחית ומערבית.

התכנית המוצעת מאפשרת:

- תוספת בניה בקומת קרקע בחזית אהורית.
- שינויים בקווי בנין.



מחוז דרום
מרחב תכנון מקומי באר שבע

תכנית מתאר מס' 151/102/02/5
שינוי לתכניות מתאר מס' 117/102/02/5.

הוראות התכנית

תאריך : מאי 2004
אפריל 2005
דצמבר 2005

1. שם התכנית.

התכנית תקרא תכנית מתאר מס' : 151/102/02/5
שינוי לתכנית מתאר מס' : 117/102/02/5.

2. הנתונים הכלליים.

א. מחוז :	הדרום.
ב. נפה :	באר שבע.
ג. מקום :	באר-שבע, שכ' נאות לון, רח' אברהם אבן-שושן 28 .
ד. גוש :	38400 (בהסדר).
ה. המגיש :	משפ' לרנר, רח' אברהם אבן-שושן 28, שכ' נאות לון, ב"ש.
ו. בעל הקרקע :	מדינה וחוכר: משפ' לרנר.
ז. עורך התכנית :	אדריכל רבינוביץ' ויקטור, רח' עבדת 12, ב"ש, רשיון מס' 26019
ח. שטח התכנית :	607 מ"ר.

3. מסמכי התכנית.

א. 4 דפי הוראות בכתב (להלן: התקנון),
ב. תשריט בקנ"מ 1:250 (להלן: התשריט),
ג. נספח בינוי מנחה בקנ"מ 1:250 (להלן: הנספח),
כל המסמכים המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.

4. יחס לתכניות אחרות.

תכנית זו כפופה לתכניות מתאר מס' 117/102/02/5, למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.

5. מטרת התכנית.

1. הגדלת היקפי בניה המרביים של שטח עיקרי.
2. קביעת קווי בנין שונים.
3. קביעת תנאים למתן היתר בניה.

6. תכליות ושימושים.

6.1 אזור מגורים א' (מגרש מס' 1306).

- 6.1.1 במגרש הנ"ל תותר הקמת יחידת דיור אחת, בית קרקע בגובה עד 2 קומות + עלית גג ומרתף. בנוסף, המותר לפי תכנית מס' 117/102/02/5, תותר תוספת בניה בקומת קרקע בחזית האחורית.
 - 6.1.2 הגג יהיה גג רעפים בלבד. גובה המבנה לא יעלה על 9.0 מ' וימדד ממפלס ± 0.00 של המבנה.
 - 6.1.3 מחסן:
 - 6.1.4 תותר הקמת מחסן בשטח עד 14.0 מ"ר שיבנה כחלק מהבית. לא תותר הקמת מחסנים נפרדים מהבית.
6.1.4 סככת רכב:
תותר הקמת סככת רכב לשני מקומות חניה, בשטח עד 30 מ"ר, לחזית דרך בפינת המגרש, אשר תקורה בקירוי קל ללא קירות ודלתות. שיפוע של הקירווי וניקוזו יהיו לכיוון המגרש.
קווי בנין לסככת רכב יהיו 0.0 מ' קדמי וצדדי.
- 6.2 דרכים :**
רוחב ותוואי דרכים לפי המסומן בתשריט.

7. טבלת זכויות בנייה.

מצב קיים :

קווי בנין	מס' קומות	מס' יח"ד למגרש	סה"כ הקפי בניה מרביים לכל הקומות %	תכסית מרבית %	סה"כ שטח עיקרי מרבי לכל הקומות %	זכויות בניה מרביים לקומה (%)				שטח מגרש במ"ר	מספר מגרש	היעוד
						סה"כ	שטח שרות	שטח עיקרי	מיקום			
א צ ק	2	1	70 + 30 מ"ר לחניה בלבד	44 + 30 מ"ר	50	44	6	38	מעל הקרקע	472	1306	אזור מגורים א' בנה ביתך
						30+ מ"ר	30+ מ"ר	-	מתחת לקרקע			
א						14	14	-				

הערות:

- שטח שרות כולל:

א'. מעל הקרקע - חדר מוגן עד 8 מ"ר, מחסן כחלק מהבית עד 14 מ"ר.

לחניה מקורה עד 30 מ"ר ניתנו זכויות בניה בנפרד.

ב'. מתחת לקרקע - מרתף.

- עלית גג תהיה כלולה בשטחים עיקריים.

מצב מוצע :

קווי בנין	מס' קומות	מס' יח"ד למגרש	זכויות בניה מרביים למגרש (%)				שטח מגרש במ"ר	מספר מגרש	היעוד		
			תכסית מרבית %	סה"כ הקפי בניה מרביים לכל הקומות %	שטח שרות	שטח עיקרי				מיקום	
א צ ק	2	1	+51 30 מ"ר	77 + 30 מ"ר לחניה בלבד	6	57	45	מעל הקרקע	474	1306	אזור מגורים א' בנה ביתך
					30+ מ"ר	14	-	מתחת לקרקע			

הערות:

- שטח שרות כולל:

א'. מעל הקרקע - חדר מוגן עד 8 מ"ר, מחסן כחלק מהבית עד 14 מ"ר ובליטות ארכיטקטוניים.

לחניה מקורה עד 30 מ"ר ניתנו זכויות בניה בנפרד. הכל לפי ת"י.

ב'. מתחת לקרקע - מרתף.

- עלית גג תהיה כלולה בשטחים עיקריים.

8. חניה :

תוכנן בתחומי המגרשים בהתאם לתקן החניה בתכנית מתאר ב"ש.

9. מרחב מוגן :

תוכנן בהתאם להנחיות פיקוד העורף ובאישורה.

10. חלוקה ורישום :

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

11. הפקעות לצרכי ציבור:

מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי 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. 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 משוך על הקרקע, בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:

סוג קו החשמל	מרחק מתיל חיצוני	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.

13. תאריכי ושלבי ביצוע.

התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישור תכנית זו.

14. תנאים למתן היתר בניה.

היתרי בניה יוצאו ע"י הועדה המקומית על פי תכנית זו.

15. אישורים.

חתימת המגיש:

רבינוביץ יוקטור אדריכל
דו"ח מס' 0048
טלפקס 052-658
פלאצמן 052-658

חתימת עורך התכנית:

חתימת בעל הקרקע: