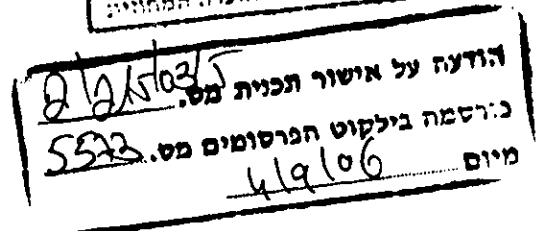
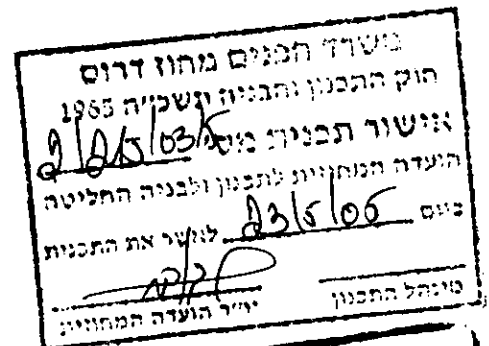


מבוא לתכנית מס' 2/215/03/5

התכנית המוצע מאפשרת במגרש 37 שכ' רמות ד' ב"ש, הגדלת שטח עיקרי בקומת קרקע, הגדלת שטחי שרות בקומת קרקע ובקומה א'.
 התכנית כוללת הקלה, שאושרה בוועדה מקומית לתכנון ובניה – באר-שבע מתאריך 16/07/05, להעברת חלק משטחי שרות, לצורך הקמת מרחב מוגן, מקומת הקרקע לקומת המרתף.



מחוז דרום

מרחב תכנון מחוזי

תכנית מפורטת מס' 2/215/03/5

שינוי לתכניות מס' 5/במ/185 ו- 5/מק/2273

תקנון

מנהל מקרקעי ישראל
בן צבי 1, ת.ד. 233 באר שבע.

בעל הקרקע:

יוסי כהן
מרכז הנגב 24, ב"ש
טל: 08-6490730 פקס: 08-6490943

מגיש התכנית:

אדר' ברוכיס ודה - מ.ר. 69484
מרכז הנגב 24, ב"ש.
טל: 08-6490730 פקס: 08-6490943

עורכת התכנית:

פברואר 2004
יולי 2004
אוגוסט 2004
פברואר 2005
אפריל 2005

תאריך:

1. שם התכנית:
תכנית זו תיקרא תכנית מפורטת מס' 2/215/03/5 שינוי לתכניות מס' 185/במ/5 ו- 2273/מק/5 להלן "התכנית".
2. מקום התכנית:

מחוז	:	הזרם
נפה	:	באר-שבע
מקום	:	באר-שבע, שכ' רמות ד', רח' אברהם השופט 94.
גוש	:	38350 (לא מוסדר), חלקה 12 אדעית
3. שטח התכנית: 738 מ"ר
4. מסמכי התכנית:

המסמכים דלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:
א. 4 דפים של הוראות התכנית בכתב, להלן: "התקנון".
ב. תשריט ערוך ב.ק.מ. 1:250 הכולל גיליון אחד, להלן "התשריט".
5. ציונים בתכנית:
כמסומן בתשריט וכמתואר במקרא.
6. יחס לתכניות אחרות:
תכנית זו כפופה לכל הוראות של תכניות מס' 185/במ/5 2093/מק/5 ו- 2273/מק/5 למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.
7. מטרת התכנית:
 - א. הגדלת היקפי הבניה מירביים (עיקרי + שירות) במגרש מס' 37 אזור מגורים א'.
 - ב. הנחיות בניה לעיצוב אדריכלי.
 - ג. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
8. תכליות ושימושים:
 - א. אזור מגורים א': מגרש מס' 37 מיועד לבנית בית מגורים בבנין חד-משפחתי בודד, בשתי קומות + מרתף. תותר תוספת שטח עיקרי בקומת הקרקע, בגודל של 10 מ"ר לצורך קירוי מעל כניסה ותוספת מקלחת, תוספת שטחי שירות בקומת קרקע וקומה א', בגודל של 10 מ"ר. המרתף יהיה בגבולות קוי הבנין המותרים. גימור התוספות יהיה מתואם לבית הקיים, הגג יהיה גג רעפים, נקוזו יהיה לכיוון המגרש וגוון הרעפים יהיה חום בהיר בצבע אדמה.
 - ב. דרכים: רוחב ותוואי דרכים לפי המסומן בתשריט.

9. טבלת אזוריים שמושים ומגבלות בניה:

9.1 טבלת מצב קיים

תכנית מירבית במ"ר ***	גובה מירבי	מס' קומות מירבי	קווי בנין ****		היקפי בניה מירביים למגרש במ"ר				מס' יח"ד מרבי במגרש	שטח מגרש במ"ר (מזערי)	מס' מגרש	אזור	
			צדדי	קדמי	סה"כ	למטרות שירות		למטרות עיקריות					
						מתחת לקרקע **	מעל הקרקע *	מתחת לקרקע					מעל הקרקע
185	10.5	+2 מרתף	כמסומן בתשריט	297	67	30	-	200	1	413	37	מגורים א' חד משפחתי בודד	

* שטחי השירות העל-קרקעיים מיועדים לחניה מקורה.

** בהקלה, שאושרה בוועדה מקומית לתכנון ובניה - באר-שבע מתאריך 16/07/03,

העובר 7 מ"ר מסה"כ 37 מ"ר ממעל הקרקע אל מתחת לקרקע (60 + 7 = 67 מ"ר)

*** תכנית מרבית נלקחה מהתכנית מפורטת מס' 5/מק/2093 כוללת חניה מקורה.

**** קוי הבנין בהתאם לתכנית מפורטת מס' 5/מק/2273.

9.2 טבלת מצב מוצע

תכנית מירבית במ"ר	גובה מירבי	מס' קומות מירבי	קווי בנין		היקפי בניה מירביים למגרש במ"ר				מס' יח"ד מרבי במגרש	שטח מגרש במ"ר (מזערי)	מס' מגרש	אזור	
			צדדי	קדמי	סה"כ	למטרות שירות		למטרות עיקריות					
						מתחת לקרקע **	מעל הקרקע *	מתחת לקרקע					מעל הקרקע
185	10.5	+2 מרתף	כמסומן בתשריט	317	67	40	-	210	1	413	37	מגורים א' חד משפחתי בודד	

* בשטחי השירות העל-קרקעיים נכלל גם חניה מקורה (30 מ"ר).

** שטחי השירות תת-קרקעיים מיועדים למרתף ומרחב מוגן.

1. הנחיות כלליות לתשתיות:

כל מערכת התשתיות בתאום עם הרשויות המוסמכות. תשתיות חשמל:

לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקרי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמדחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר החשמל לבין התלק הבולט ביותר של מבנה:

סוג קו חשמל	מרחק מתיל קיצוני	מרחק מציר הקו
קו החשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'
קו החשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6 מ'
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)		20 מ'
קו החשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)		35 מ'

אין לבנות בנינים מעל לכבלי החשמל תת - קרקעיים ובמרחק הקטן מ- 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת - קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל, מחוז הדרום.

2. חנייה:

החנייה תהיה בתחומי המגרש עפ"י תקן החניה תכנית מתאר ב"ש.

3. חלוקה ורישום:

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

4. הפקעות לצרכי ציבור:

מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור בהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק תכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית לפי נוהלי מינהל מקרקעי ישראל או שהרשות המקומית תפקיד את זכות השימוש והחזקה בהם בכפוף להסכמת הועדה המחוזית.

5. שלבי ביצוע:

התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישורה.

6. תנאים למתן היתר בניה:

היתר בניה יוצא ע"י הודעה המקומית ע"פ תכנית זו.

ברוכים ורה
מסי רשיון 69484

חתימת עורכת התכנית:

חתימת מגיש התכנית:

חתימת בעל הקרקע:

הודעה מקומית...
מס' רשיון 69484
תאריך: 30.7.06

30.7.06
[Signature]

נוו נוהדמ/קרונו