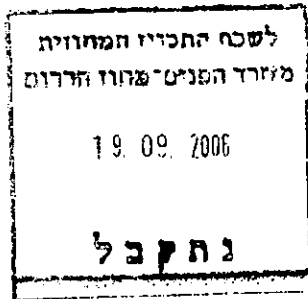


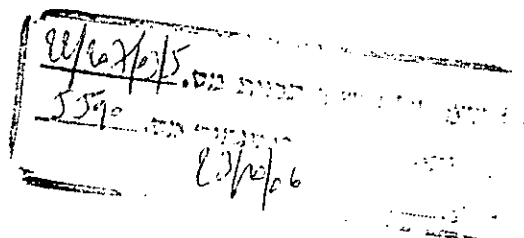
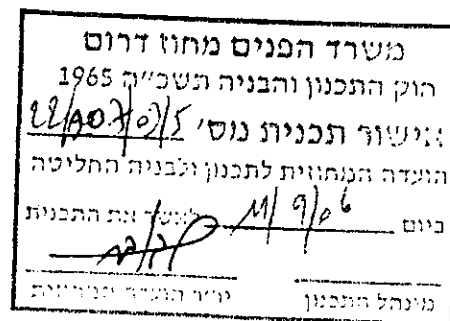
6-5472



מבוא

לתכנית מס' 22/207/03/5

תכנית זו כוללת מגרשים מס': 194A, 194B (אזור מגורים א') מתוך אתר שכונתי המיועד לבניה מהירה. במגרשים קיימים בתי מגורים בעלי תוספת סטנדרטית לפי תכניות מס' 5/במ/3/73 ו 8/207/03/5. התכנית המוצעת מאפשרת בניית במגרש מס' 194B בנוסף לתוספות סטנדרטיות סגירת מרפסת בקומה א' בחזית האחורית של הבית. מגרש מס' 194A נשאר ללא שינוי.



מרחב תכנון מקומי באר-שבע

תכנית מפורטת מס' 22/207/03/5

שינוי לתכניות מס' 5/במ/73,

5/במ/73 ו 8/207/03/5

מגיש התכנית : קלשניקוב אולג - רח' גויטיין דוד 12, ב"ש,
טל : 08-6109540, נייד : 057-7259918

בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל

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

תאריך: 10.04.2006

1. שם התכנית

התכנית תקרא תכנית מפורטת מס' 22/207/03/5
שינוי לתכניות מס' 5/במ/73, 5/במ/3/73 ו 8/207/03/5.

2. **מחוז** : הדרום
נפה : באר-שבע
מקום : באר-שבע, שכונה ו' חדשה, רח' גויטיין דוד 12
גושים וחלקות : גוש 38132, חלקות: 127, 128, 22(חלק), 24(חלק)
שטח התכנית : 0.813 ד'

3. מסמכי התכנית

התכנית כוללת 4 דפי הוראות בכתב (להלן התקנון), תשריט בקני"מ 1:250 ונספח בינוי המחייב לעניין היקף בתוספות ומיקומן ביחס לבינוי הקיים. המסמכים האלה מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.

4. יחס לתכניות אחרות

התכנית זו כפופה לכל ההוראות של תכנית מס' 5/במ/73, 5/במ/3/73 ו 8/207/03/5 למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.

5. ציונים בתכנית

כפי המסומן בתשריט ומתואר במקרא.

6. מטרת התכנית

- 6.1. הגדלת היקפי הבניה מירביים במגרש 194B המיועד לאזור מגורים א' מ- 160 מ"ר ל- 179 מ"ר. מתוכם: למטרות עיקריות מ- 137 מ"ר ל- 156 מ"ר, למטרות שרות – 23 מ"ר (ללא שינוי).
6.2. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.

7. תכליות ושימושים

אזור מגורים א' : (מגרש 194B) :

- א. במגרש הנ"ל תותר הקמת יח"ד צמודת קרקע בבית חד-משפחתי בן שתי קומות, עם קיר משותף. תותר סגירת מרפסת בקומה א' בחזית האחורית של הבית בגודל כ - 14.0 מ"ר. מיקום התוספת ראה נספח בינוי.
ב. גימור התוספת יהיה בהתאם לבית הקיים. ובמידה ויהיה חיפוי יחופה הבית כולו. התכנית מאפשרת גמישות במיקום וגודל הפתחים.
ג. הגג של התוספת יהיה גג רעפים וניקוזו יהיה לתוך המגרש.
ד. תותר הקמת מחסן בגבול אחורי של המגרש, בשטח מרבי של 8.0 מ"ר. קווי בנין עבור מחסן – 0 ; 0 . גובה פנימי של מחסן לא יעלה על 2.20 מ'. לא יותרו פתחים לכיוון השכן ושיפוע הגג וניקוזו יהיו לכיוון המגרש.
ה. תותר לבנות סככה מעל החניה בגודל 15.0 מ"ר ללא קירות. מיקום סככת רכב יהיה בחזית המגרש, בקווי בנין - 0 ; 0 מ' קדמי וצדדי. שיפוע הקירוי וניקוזו יהיו לכיוון המגרש.
ו. מגרש מס' 194A נשאר ללא שינוי לפי התכנית התקפה.

דרך משולבת :

מיועד לדרכים ציבוריות משולבות של הולכי רגל ורכב.

דרך :

תואי ורוחב הדרך לפי המסומן בתשריט.

8. טבלאות זכויות בניה – מצב קיים

היעוד	מס' מגרש	שטח מגרש מזערי (מ"ר)	היקפי בניה מירביים לקומה				סה"כ לכל הקומות (מ"ר)	תכנית מרבית (מ"ר)	קווי בניין			מס' קומות	מס' יחיד במגרש
			מקום	למטרות עיקריות מ"ר	למטרות שרות מ"ר	סה"כ מ"ר			ק	צ	א		
מגורים א'	194A 194B	240	קומת קרקע	79	23	102	160	102	כמסומן בתשריט			2	1
			קומה א'	58	-	58							
			מתחת לקרקע	-	-	-							

- * כל הנתונים לפי תכניות מס' 8/207/03/5.
- ** שטח שרות כולל: מחסן (8 מ"ר) וסככת 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 במגרש (מ"ר) *					קווי בניין א צ ק
					מטרות עיקריות	מטרות שרות	סה"כ (עיקרי +שרות)	תכנית שטח מירבית		
אזור מגורים א'	194A 194B	250 259	1	2	79 79	58 77	23 23	160 179	102 102	עפ"י תשריט

- * אין בניה מתחת לקרקע.
- ** זכויות בניה במגרש מס' 194A נשארת ללא שינוי.

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 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. 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 לפי נוהלי מנהל מקרקעי ישראל או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהם בכפוף להסכמת הועדה המחוזית.

15. חניה :

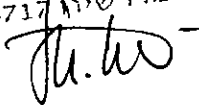
החניה תהייה בתחום המגרש ולפי תקן חניה של תכנית מתאר באר-שבע.

16. תאריכי ושלבי ביצוע

התכנית תבוצע תוך 7 שנים מיום אישור התכנית.

17. חתימות

ליפובצקי נטליה
אדריכלית
מ. רשיון 104717



עורך התכנית :

בעל הקרקע :



מגיש התכנית :