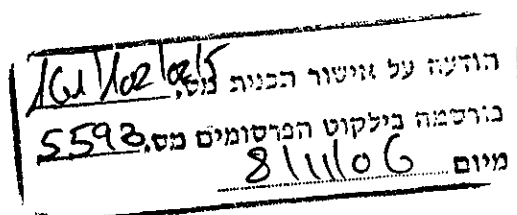


מבוא

לתכנית מתאר מס' 161/102/02/5

תכנית זו כוללת מגרש מס' 7042 השייך לאזור מגורים א' (חד-משפחתי עם קיר משותף) ונמצא בשכ' נאות לון - רח' גורן שלמה 47. מגיש התכנית מבקש להגדיל זכויות בניה (לצורך בניית תוספות בקומת קרקע ובקומה א') ולשנות קו בנין בהתאם למבנה הקיים בשטח.



מרחב תכנון מקומי באר-שבע

תכנית מתאר מס' 161/102/02/5

שינוי לתכנית מתאר מס' 81/102/02/5

ולתכנית מקומית מס' 5/מק/2012

מגיש התכנית : ליפבסקי בוריס (ת.ז. 304219165) -
רח' גורן שלמה 47, נאות לון, ב"ש,
טל: 08-6432819, נייד: 052-4236985

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

20.03.06

תאריך :

1. שם התכנית

התכנית תקרא תכנית מתאר מס' 161/102/02/5
שינוי לתכנית מתאר מס' 81/102/02/5 ולתכנית מקומית מס' 5/מק/2012.

2. מחוז : הדרום
נפה : באר-שבע
מקום : באר-שבע, שכ' נאות לון, רח' גורן שלמה 47
גוש : גוש 38401, חלקות : 7, 60 (חלק)
שטח התכנית : 0.421 ד

3. מסמכי התכנית

המסמכים של הלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית :
א. 4 דפי הוראות בכתב (להלן התקנון);
ב. ותשריט בקני"מ 1:250 (להלן התשריט).

4. יחס לתכניות אחרות

התכנית כפופה לכל ההוראות של תכנית מתאר מס' 81/102/02/5 ולתכנית מקומית מס' 5/מק/2012 למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.

5. ציונים בתכנית

כפי המסומן בתשריט ומתואר במקרא.

6. מטרת התכנית

- 6.1 הגדלת היקפי בניה מירביים במגרש מס' 7042 המיועד לאזור מגורים א' (חד-משפחתי עם קיר משותף) ונמצא בשכ' נאות לון רח' גורן שלמה 47, ב"ש, מ-60% ל-80%. מתוכם :
- למטרות עיקריות : מ-40% ל-60%,
- למטרות שרות : 20% + 30 מ"ר (ללא שינוי).
6.2 שינוי קו בנין צדדי מ 3.00 – ל 2.80 מ' בהתאם למבנה הקיים בשטח.

7. תכליות ושימושים

- 7.1 אזור מגורים א' (מגרש מס' 7042) :
7.1.1 במגרש הנ"ל תותר הקמת בית חד-משפחתי עם קיר משותף בעל 2 קומות.
7.1.2 תותר הוספת בניה בקומת קרקע בחזית צדדית ואחורית ובקומה א' בחזית קדמית.
7.1.3 חומרי גמר של התוספות לפי גמר של המבנה הקיים. גג יהיה גג בטון שטוח.
7.1.4 תותר בניית סככה מעל החניה בגודל עד 30.0 מ"ר ללא קירות ודלתות. מיקום סככת רכב יהיה בחזית המגרש, בקווי בנין - 0 ; 0 מ' קדמי וצדדי. שיפוע הקירוי וניקוזו יהיו לכיוון המגרש.

7.2 דרך משולבת :

שילוב בחפיפה של תנועת כלי רכב, הלכי רגל, סידור חניות, ביצוע עבודות תשתית, תאורה, גינון, ריהוט רחוב ופיתוח משחק.

8. טבלת אזורים ושימושים – מצב קיים

קווי בניין	מספר קומות	מס' יחיד למגורש	סה"כ לכל הקומות (%)	תכנית מירבית (%)	סה"כ שטח עיקרי לכל הקומות (%)	זכויות בניה לקומה (%)				שטח המגורש (מ"ר)	מס' מגורש	היעוד
						סה"כ	שטח שדות	שטח עיקרי	מיקום			
א	ב	ג	ד	ה	ו	ז	ח	ט	י	יא	יב	יג
לפי המסומן בתשריט	2	1	60 30+ מ"ר לחניה בלבד	31 30+ מ"ר	40	31 30+ מ"ר	6 30+ מ"ר	25	מעל הקרקע מתחת לקרקע	360	7042	אזור מגורים א' (חד-משפחתי עם קיר משותף

* שטח שדות מכיל: 8 מ"ר וمرتף מתחת לקרקע. לחניה מקורה עד 30 מ"ר ניתנו זכויות בניה בנפרד.
 ** עלית גג תהיה כלולה בשטחים עיקריים.

9. טבלת זכויות בניה – מצב מתצע

קווי בניין			מספר קומות	מס' יחיד למגורש	זכויות בניה מירביות למגורש ב %						שטח המגורש (מ"ר)	מס' מגורש	היעוד
א	ב	ק			תכנית מירבית	סה"כ	שטח שדות *	שטח עיקרי ***	מיקום				
			38 30+ מ"ר **	80 30+ מ"ר **						5 30+ מ"ר **	60	מעל הקרקע מתחת לקרקע	360
לפי המסומן בתשריט			2 + מרתף	1									

* שטח שדות מכיל: 8 מ"ר, מחסן כחלק בלתי נפרד מהבית; ומתחת לקרקע - מרתף.
 ** לחניה מקורה עד 30 מ"ר ניתנו זכויות בניה בנפרד.

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

16. תאריכי ושלבי ביצוע

התכנית תבוצע תוך 7 שנים מיום אישור התכנית.

17. חתימות

לשכת תכנון
מ. 104717
104717

עורך התכנית:

בעל הקרקע:

מגיש התכנית: