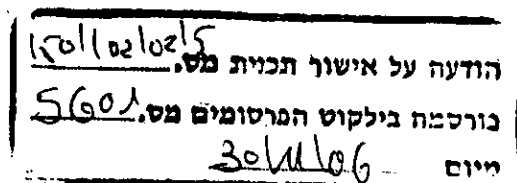
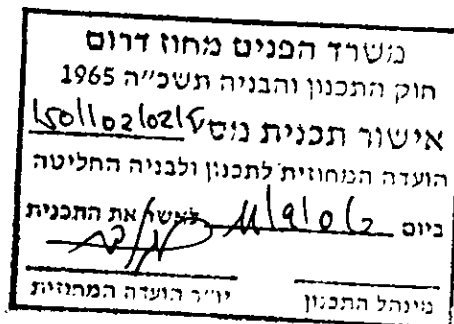


מבוא

לתכנית מס' 150/102/02/5

תכנית זו כוללת מגרש מס' 1053 השייך לאזור מגורים א' (בנה בתד) מגיש התכנית מבקש להגדיל זכויות בניה לצורך הרחבת הבית בשתי קומות בחזית האחורית, לשנות קווי בנין צדדיים ואחורי לצורך התאמה למבנה הקיים בשטח וקו בנין למצללה בחזית צדדית של הבית.



מרחב תכנון מקומי באר-שבע

תכנית מתאר מס' 150/102/02/5

שינוי לתכנית מתאר מס' 81/102/02/5

ולתכנית מקומית מס' 2012/מק/5

מגיש התכנית : בן שלוש לאה - רח' אורלנד יעקב 4, ב"ש, פל : 052-2966671

בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל

עורך התכנית : אדריכלית נטליה ליפובצקי (מס' רשיון 104717)
שד' רגר 28, בית רסקו 38, ב"ש, טל : 08-6235163, נייד : 054-4474557

תאריך : 16.02.05

1. שם התכנית

התכנית תקרא תכנית מתאר מס' 150/102/02/5 שינוי לתכנית מתאר מס' 81/102/02/5 ולתכנית מקומית מס' 5/מק/2012.

2. מחוז : הדרום
 נפה : באר-שבע
 מקום : באר-שבע, שכי' נאות לון, רח' אורלנד יעקב 4
 גושים וחלקות : גוש 38357, חלקות : 10, 31 (חלק)
 שטח התכנית : 0.537 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 ותכנית מקומית מס' 5/מק/2012 למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.

5. ציונים בתכנית

כפי המסומן בתשריט ומתואר במקרא.

6. מטרת התכנית

- א. הגדלת היקפי בניה מירביים במגרש מס' 1053 המיועד לאזור מגורים א' (בנה בתד)
 למטרות עיקריות מ- 45% ל- 65% משטח המגרש.
 ב. שינוי בקווי בנין.

7. תכליות ושימושים**7.1. אזור מגורים א' (מגרש 1053) :**

- 7.1.1 במגרש תותר הקמת יח"ד צמודת קרקע בבית חד-משפחתי בן שתי קומות. מותרת תוספת בניה לבית מגורים בקומות קרקע ובקומה א' בחזית האחורית של הבית (שטח יחשב כשטח עיקרי).
 7.1.2 חומרי גמר של התוספות לפי גמר של המבנה הקיים. הגג יהיה גג רעפים.
 7.1.3 תותר לבנות מצללות בהתאם לשטחים הקבועים בחוק התכנון והבניה. קווי בנין בהתאם למסומן בתשריט.
 7.1.4 תותר לבנות סככה מעל החניה בגודל עד 30.0. מיקום סככת רכב יהיה בחזית המגרש, בקווי בנין 0; 0; מ' קדמי וצדדי. שיפוע הקירווי וניקוזו יהיו לכיוון המגרש.

7.2. דרך משולבת :

מיועד לדרכים ציבוריות משולבות של הולכי רגל ורכב.

8. טבלת זכויות בניה – מצב קיים

קווי בנין	מספר קומות	מס' יחיד למגרש	סה"כ לכל הקומות (%)	תכסית מירבית (%)	סה"כ שטח עיקרי לכל הקומות (%)	זכויות בניה לקומה (%)			שטח מגרש מינימלי (מ"ר)	מס' מגרש	היעוד	
						סה"כ	שטח שרות	שטח עיקרי				
א	ב	ג										
	2	1	65 +30 מ"ר לחניה בלבד	36 +30 מ"ר	45	36 +30 מ"ר	6 +30 מ"ר	30	מעל הקרקע	459	1053	אזור מגורים א'
						14	14	-	מתחת לקרקע			

* שטח שרות מכליל: חדר מוגן 8 מ"ר ומרתף מתחת לקרקע. לחניה מקורה עד 30 מ"ר ניתנו זכויות בניה בנפרד.

** עלית גג תהיה כלולה בשטחים עיקריים.

9. טבלת זכויות בניה – מצב מוצע

קווי בניין	מספר קומות	מס' יחיד למגרש	זכויות בניה מרביות למגרש (ב % או במ"ר)							שטח מגרש (מ"ר)	מס' מגרש	היעוד			
			סה"כ לכל הקומות	תכנית מירבית	סה"כ שטח עיקרי לכל הקומות	סה"כ	שטח שרות *	שטח עיקרי	מיקום						
א	ב	ג	ד	ה	ו	ז	ח	ט	י	יא	יב	יג			
לפי המסומן בתשריט			2 + מרתף + עליית גג**	1	85% 30+ מ"ר לחניה מקורה	46% 30+ מ"ר לחניה מקורה	65%	25%	-	25%	קומה א'	458	1053	אזור מגורים א'	
								46%	6%	40%					קומת קרקע
								14%	14%	-					מתחת לקרקע

* שטח שרות מכיל:

א. מעל הקרקע - חדר מוגן (8 מ"ר), מחסן כחלק של הבית (8 מ"ר) וחניה מקורה עד 30 מ"ר.

ב. מתחת לקרקע - מרתף.

** עליית גג כלולה בשטח עיקרי.

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 לקווי 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 יוחזרו 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 5 שנים מיום אישור התכנית.

17. חתימות

ליפובצקי נטליה
אדו.כסלית
מ.ת. 104717

עורך התכנית:

בעל הקרקע:

מגיש התכנית: