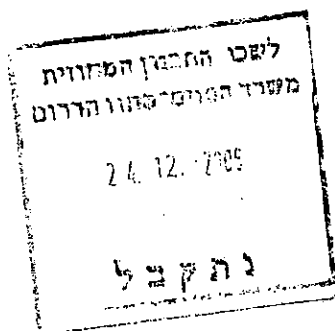
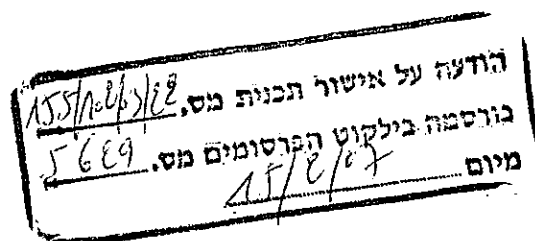
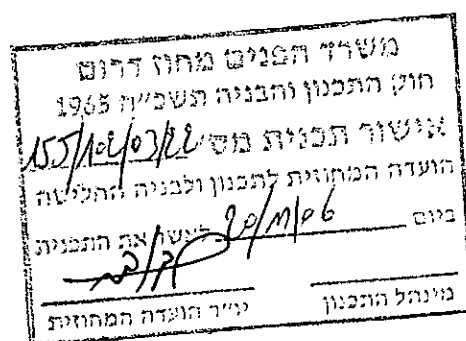




הוראות תכנית

מבוא

תכנית מס' 155/102/03/22 המוצעת, באה
להסדיר מצב קיים בחלקה מס' 45 ע"י הוספת
אחוזי בנייה לקומת הקרקע, שינויים בקווי בניין
ותוספת- עליית גג.



מחוז דרום
מרחב תכנון מקומי- נתיבות
הוראות התכנית-
תכנית מפורטת מס' 155/102/03/22
שינוי לתכנית מפורטת מס' 66/102/03/22/א'
בריטיש קוטג'- נתיבות

תאריך: דצמבר 05
מאי 06

1. שם התכנית:

תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 155/102/03/22
שינוי לתכנית מס' 66/102/03/22/א'.
בריטיש קוטג' נתיבות.

2. מסמכי התכנית:

המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:
א. 9 דפי הוראות לתכנית (להלן הוראות התכנית)
ב. תשריט ערוך בקנה מידה 1:250 (להלן התשריט)
ג. נספח בינוי מנחה ומחייב לעניין מיקום תוספות הבנייה בקנה
מידה 1:250

3. מקום:

א. מחוז- דרום
ב. נפה- באר שבע
ג. מקום- בריטיש קוטג', רח' מבצע קדש, נתיבות.
ד. גוש- 39580
ה. חלקה- 45, ח"ח- 63-64
ו. מגרש- 81 ב'

4. ציונים בתשריט:

כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

5. שטח התכנית:

2.445 דונם

6. בעל הקרקע:

מנהל מקרקעי ישראל
מפעיל בתים טרומים בע"מ
אפרתי אשר וציפורה
דאדון מיכל ויוסף
אילני חגי ומיכל
בן-חמו עליזה ויעקוב
זגדון כרמל ודניאל
נגר יורם וחנה
ביטון ליליאן
חובפקר תמר

7. מגיש התכנית:

גב' ביטון ליליאן, רח' מבצע קדש 113, נתיבות.

8. המתכנן:

ש.ששפורטה, רישיון: 33878, ת"ד 5222, אפרידר, אשקלון.
טל': 054-4-583216.

9. יחס לתכניות אחרות:

על תכנית זו תחולנה כל הוראות תכנית המתאר נתיבות
101/102/02/22/א' ותכנית מפורטת מס' 66/102/03/22/א', פרט
לכל עניין המופיע בתכנית זו.

10. מטרת התכנית:

תוספת זכויות בנייה בקומת הקרקע, שינויים בקו בניין: בחזית
הכניסה במקום 5 מ' ל 1.5 מ' מוצע, במקום 3 מ' מאושר לקו בנין
אפס מוצע, קו בניין אחורי וצידי הגובל בחנייה מ- 5 מ' מאושר ל-
1.5 מ' מוצע וכן תוספת עליית גג.

11. תנאים למתן היתרי בנייה:

היתרי בנייה יוצאו ע"י הועדה המקומית ע"פ תכנית זו והבקשה
להיתר תכלול את תוספות הבנייה בהתבסס על מקומם המופיע
בתכנית הבינוי המהווה חלק ממסמכי תכנית זו.

12. חניה:

תתוכנן ע"פ תקן חנייה בתכנית המתאר נתיבות או ע"פ תקן חנייה
ארצי התקף בעת הוצאת ההיתר.

13. מקלוט ו/או מרחב מוגן:

יתוכנן ע"פ תקנות הג"א ובאישורם.

14. תכליות ושימושים:

א. אזור מגורים ב', מגרש מס' 81 ב'
תותר בניית תוספות במבנה המגורים בקומת הקרקע כמסומן
בתכנית הבינוי. כמו כן, תותר תוספת עליית גג של 30 מ"ר.
המחסנים יבנו במסגרת שטחי השירות.

ב. דרכים

דרכי הגישה רוחבם ותוואיהם יהיו ע"פ המסומן בתשריט.

15. עיצוב אדריכלי:

א. גימור- חומרי הגמר בתיאום עם מהנדס הועדה המקומית
ב. גגות המבנים- תותר בניית גגות רעפים בלבד.
ג. מערכות סולריות- בכל המבנים תשולב במערכת הסולרית
בארכיטקטורה של המבנה כחלק אינטגרלי ממנו.

-5-

16. טבלת אזורים, שימושים ומגבלות בנייה- מעב קיים לפי תכנית מס' 66/102/03/22

קווי בניין	תכנית מרבית %			היקפי בנייה למגרש (%)			היקפי בנייה לקומה ל- (תכלית) (%)			מס' קומות מרבי	שטח מגרש מזערי-דונם	מס' מגרש	אזור
	א	צ	ק	סה"כ	שרות	עיקרי	סה"כ	שרות	עיקרי				
5	0	5		100		100	50		50	2	1.680	81 ב'	מגורים ב'

-6-

17. טבלת אזורים, שימושים ומגבלות בנייה- מצב מוצע לפני תכנית מוצעת מס' 155/102/03/22

קווי בניין	תכנית מרבית %	היקפי בנייה מרביים למגרש ב- (%)			היקפי בנייה מרביים לקומה ב- (%)			מס' קומות מרב	שטח מגרש מזערי- דונם	מס' מגרש	אזור
		סה"כ	שרות	עיקרי	סה"כ	שרות	עיקרי				
א											
צ											
ק											
כמסומן בתשריט	80	130	10	120	80	10	70	2	1.63	81 ב'	מגורים ב'

הערות: 1- שטחי המחסנים יהיו במסגרת שטחי השילות ויחלקו בלתי נפרד מהתוספת.
2- במסוף לזכויות של הטבלה תותר בניית עליית גג בודל של 30 מ'

18. הנחיות כלליות לתשתית:

- א. **פיתוח:** תקבענה דרכים ויובטחו הסידורים לביצוע יישור, מילוי וניקוז הקרקע, סלילת דרכים, הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, תקשורת, טלפון, טלוויזיה, תאורה סילוק פחי אשפה ומתקנים הנדסיים. הכול לשביעות רצון הרשויות המוסמכות. תינתן זכות מעבר במגרשים שבתחום התכנית למערכות תשתית, כאשר פיתוח של מגרשים שכנים יחייב זאת.
- (בהמשך יפורטו כוונות המתכנן לגבי אופי תאורת הרחובות, ריהוט- גן, שבילים, דרכים משולבות, גדרות, נסיעות וכו').
- ב. **חשמל:** תכניות החשמל יתואמו ויאושרו ע"י חברת החשמל ומהנדס העיר כמשק תת קרקעי לקוי מתח נמוך וגבוה כאחד. שנאים ימוקמו בחדרי טרנספורמציה בתוך המגרש. לא יינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מעל או מתחת למתקן או קו חשמל כל שהוא אלא באישור חברת החשמל ומהנדס העיר.

מרחקי הבטיחות יקבעו בהתאם להנחיות חברת החשמל.

במקרים בהם יש מעבר של קווי חשמל יידרש נוסח כדלקמן:

1. לא יינתן ביתר בנייה ולמבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. קרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של המבנה.
 - ברשת מתח נמוך 2 מטרים
 - בקו מתח גבוה 22 ק"ו 5 מטרים
 - בקו מתח עליון 100-161 ק"ו 20 מטרים

2. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת- קרקעיים ולא במרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלו ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת- קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

3. קיימת הזכות לרשות המקומית להעביר קווי תשתית על גבול המגרשים 1.0 מ' מכל צד של הגבול (להוציא גבול עם קו בניין 0.00) והרשות תטפל בנ"ל בכל עת לפי הצורך.

ג. תקשורת: תכניות התקשורת, טלפון, טלוויזיה וכו' יתואמו ויאושרו ע"י

חברת בזק ומהנדס העיר כמשק תת קרקעי. מיקום ואופי אנטנה לטלוויזיה ורדיו ייקבעו בתאום עם מהנדס העיר.

ד. ניקוז: תכניות ניקוז יתואמו ויאושרו ע"י מהנדס העיר ויתחברו לרשת העירונית הקיימת.

ה. ביוב: תכניות הביוב יתואמו ויאושרו ע"י מהנדס העיר ויתחברו לרשת הביוב העירונית הקיימת.

ו. מים: תכניות המים יותאמו ויאושרו ע"י מנהל ההנדסה, מכבי-אש ויתחברו לרשת העירונית הקיימת.

ז. אשפה: סידורים לאשפה יתוכננו בהתאם לדרישות מהנדס העיר ואגף התברואה של העירייה.

19. חלוקה ורישום:

חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ד' לפרק ג' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.

20. הפקעה לצרכי ציבור:

מקרקעי ישראל, כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבנייה יוחכרו לרשות המקומית לפי נוהלי מנהל מקרקעי ישראל או הרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהם.

היזום:

בעל הקרקע:

NO 2111 '10010 011,1

100 100 100

No 62 1/11/11 11.3

~~2-222~~ 1111, 12 11.4
 11254 11.5

~~22.1.17~~ 11.6

21 11.0.11.7

27/10/11 . 8

מכתב:

שפירטה חדשה
חשבון

33978
111

ועדה מחוזית:

ועדה מקומית: