

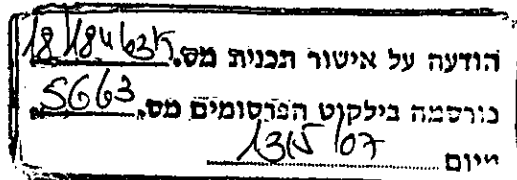
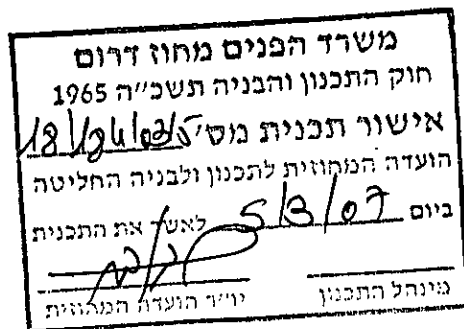
600 5556



מבוא

לתכנית מפורטת מס' 10/184/03/5

- במגרש מס' 68, ממוקם בשכ' רמות, רח' הר כנען 11, השייך לאזור מגורים א' (בנה בתך) הכלול בתכנית זו מאפשרת:
- א. סגירת קומת עמודים (תוספת קומה ללא שינוי גובה הבניו ביחס לרחוב);
 - ב. בניית תוספת דו-קומתית ליצירת מדרגות לטובת קשר בין קומת קרקע וקומה החדשה;
 - ג. הקמת מחסן בגינה.



מרחב תכנון מקומי באר-שבע

תכנית מפורטת מס' 10/184/03/5

שינוי לתכניות מס' 184/03/5 ו 184/03/5 א'

מגיש התכנית :

חמו דליה
רח' הר כנען 11, באר-שבע, טל: 08-6496627

בעל הקרקע :

מנהל מקרקעי ישראל -
רח' התקווה 4, קרית הממשלה, ת.ד. 233, ב"ש

עורך התכנית :

אדריכלית - נטליה ליפובצקי
שד' רגר 28, בית רסקו 38, ב"ש,
טל: 08-6235163, נייד: 054-4474557

11.03.07

תאריך :

1. שם התכנית

תכנית מפורטת מס' 10/184/03/5 שינוי לתכניות מפורטות מס' 184/03/5 ו 184/03/5 א'.

מתוז	:	הדרום
נפה	:	באר-שבע
מקום	:	באר-שבע, שכי רמות ב, רח' הר כנען 11
גוש	:	כ. ב. 6
חלקה	:	1(חלק)
שטח התכנית	:	0.604 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 תכניות מס' 184/03/5 ו 184/03/5 א' למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.

5. ציונים בתכנית

כפי המסומן בתשריט ומתואר במקרא.

6. מטרת התכנית

- א. הגדלת היקפי בניה מירביים במגרש מס' 68 המיועד לאזור מגורים א' מ- 40% ל- 57% (301 מ"ר).
 ב. קביעת שטחי שרות.
 ג. שינוי בקווי הבנין.

7. תכליות ושימושים**7.1 אזור מגורים א' (מגרש מס' 68):**

- 7.1.1 במגרש תותר הקמת יח"ד צמודת קרקע בבית חד-משפחתי בן 3 קומות (קומה אחת הוספה בהתאם להפרשי גובה במגרש בגלל סגירת קומת עמודים).
 7.1.2 גובה מירבי ביחס לחזית המגרש לא משתנה – למבנה עם גג שטוח ו/או גג משופע הגובה המירבי יהיה 5.5 מ' כשהמידה תקבע במדידה מהנקודה הגבוהה הקיימת במגרש, במפגש ציר רוחב מרכזי עם הצלה הארוכה של המגרש.
 7.1.3 מותרת תוספת בניה בקומת קרקע. קו בנין צדדי של התוספת - 0.0 מ'. שיפוע הגג וניקוזו יהיו לכיוון המגרש.
 7.1.4 מותרת סגירת והגדלת קומת עמודים. הקשר בין הקומות – דרך מדרגות פנימיות בלבד. לא תותר בניית מדרגות חיצוניות.
 7.1.5 גימור התוספות יהיה מתואם לבית הקיים. ובמידה ויהיה חיפוי יחופה הבית כולו. התכנית מאפשרת גמישות במיקום וגודל הפתחים.
 7.1.6 תותר לבנות סככה מעל החניה בגודל 15.0 מ"ר ללא קירות ודלתות. מיקום סככת רכב יהיה בחזית המגרש, בקווי בנין 0; 0; 0 מ' קדמי וצדדי. שיפוע הקירווי וניקוזו יהיו לכיוון המגרש.
 7.1.7 תותר לבנות מחסן נפרד מהבית בגודל עד 6 מ"ר. קו בנין – 0.0 מ' צדדי (בהסכמת השכנים). לא יותרו פתחים לכיוון השכן ושיפוע הגג וניקוזו יהיו לכיוון המגרש. גובה מחסן – 2.2 מ' נטו.

7.2 דרך משולבת:

מיועד לדרכים ציבוריות משולבות של הולכי רגל ורכב.

8. טבלת זכויות בניה – מצב קיים

אזור	מס' מגרש	מס' יח"ד	שטח מגרש (דונם)	מס' קומות	שטח בניה בקומת קרקע %	שטח הבניה המירבי בכל הקומות %	קווי בנין		
							קדמי	צדדי	אחורי
מגורים א'	68	1	0.537	2	עד 30	עד 40	עפ"י תשריט	3	5

* באחוזי הבניה יחשבו ויכללו כל השטחים המבונים בכל המפלסים כולל כל השטחים המקורים לרבות מרפסות מקורות, שטחים מגוננים מקורים ומבני עזר למיניהם למעת המפורט להלן:

- א. קומת עמודים מפולשת ששטחה לא יעלה על 30 מ"ר וגובהה עד 2.19 מ'.
 ב. שטח ברטו של מקלט עילי עד 10.0 מ"ר שהכניסה אליו תהיה דרך הבניין בלבד.

9. טבלת זכויות בניה – מצב מוצע

קווי בניין מעל ומתחת למפלס הכניסה הקובעת ק צ א	תכסית מרבית %	זכויות בניה מירביות למגרש (מ"ר)				מס' קומות	שטח מגרש (דונם)	מס' יחיד	מס' מגרש	יעד
		סה"כ	למטרות שירות	למטרות עיקריות	מיקום					
עפ"י תשריט	38	301	14	212	מעל מפלס הכניסה הקובעת	2	0.529	1	68	מגורים א'
			15	60	מתחת למפלס הכניסה הקובעת	1				

* שטח למטרות שירות כולל ממ"ד (עד 8 מ"ר) ומחסן בגינה (עד 6 מ"ר).

** שטח למטרות שירות כולל חניה מקורה (15 מ"ר).

*** שטח למטרות עיקריות כולל קומת העמודים הסגורה.

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 יוצעו ע"י הועדה המקומית בהתאם להוראות תכנית זאת לאחר אישורה. הריסת המבנים המסומנים להריסה בתשריט היינו תנאי למתן היתרי הבניה.

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

ליבובצקי נטליה
אדריכלית
מ. השני 104717

בעל הקרקע:

עורך התכנית:

מגיש התכנית: