

5005642

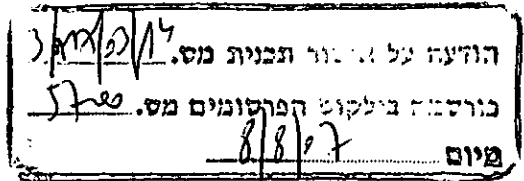
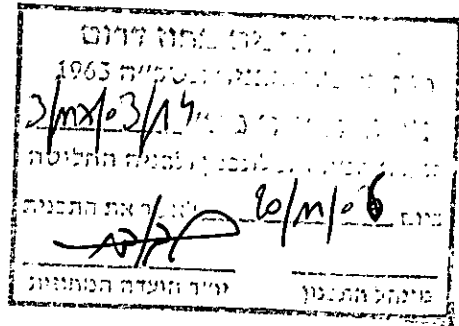
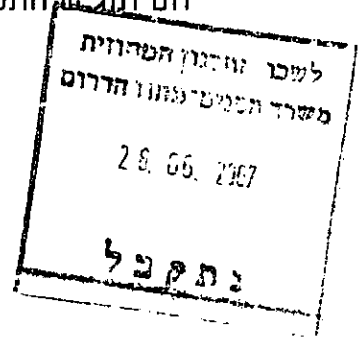
מבוא

תכנית זו מטפלת במגרש מגורים מס' 270 בעומר.
במגרש קיים בית מגורים דו-קומטי ומרתף. המרתף נבנה בחריגה מקו הבניין
ומגיע לקו בניין אפס עם הגבול הצפוני של המגרש.
יחוס ומגיש התכנית מבקש : 1- חריגה בקו בניין צדדי צפוני.

2- הוספת אחזי בנייה מעבר למותר בתכנית מס'
148/במ/14.

3- קביעת הנחיות ומגבלות בניה חדשות.

4- חריגה בגובה גדר לחזית רחוב 1.8 מ', 1.3 מ'.



מרחב תכנון מקומי עומד
תכנית מפורטת מס' 3/117/03/14
שינוי לתכנית מס' 148/במ/14

הוראות התכנית

מחוז : דרום.

נפה : באר-שבע.

מקום : עומד-רח' הציפורן 13 .

תאריך : פברואר 2006.

1. שם התכנית : תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 3/117/03/14 שינוי לתכנית מס' 148/במ/14
2. מטמכי התכנית : המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.
א. 5 דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התכנית).
ב. תשריט ערוך בקנה מידה 1:250 (להלן התשריט).
3. שטח התכנית : 740 מ"ר.
4. גוש : 38577 (בהסדר).
5. חלקה : 113 (ארעי).
6. מגיש התכנית: שמשון יעקב - רח' הצפודן 13 עומר טל 086909724
7. בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל.
8. עורך התכנית: אדר' רמזי זריק, רח' אליהו חכים 41 באר-שבע 086493679 רשיון מס' 26174 .
9. יחס לתכניות אחרות: התכנית תהיה כפופה להוראות תכנית מס' 148/במ/14 למעט המפורט בתכנית זו.
10. מטרת התכנית: הוספת זכויות בניה, הקלה מקו בנין בקומת מרתף, למרפסת ולפרגולה, וקביעת הנחיות ומגבלות בניה חדשות.
11. ציונים בתכנית : כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.
12. תכליות ושימושים:
- אזור מגורים א': תותר בניית בית מגורים חד משפחתי עד שתי קומות. בשטחי השירות יכללו: חניה מקורה עד 25.0 מ"ר, מחסן עד 8.0 מ"ר, ממ"ד עד 8.0 מ"ר, מרתף עד 100 מ"ר, קומה מפולשת עד 40 מ"ר
- גובה גדרות בחזית לרחוב ציפודן יהיה עד 1.80 מ' מהמדרכה.
- תותר בניית פרגולה על קו בניין צדדי ואחורי אפס בחלק האחורי של המגרש בשטח עד 50.0 מ"ר.
- גובה מדכי למבנה יהיה 10.50 מ' מדוד ממפלס המדרכה בנקודה הגבוהה ביותר בחזית המגרש. מקום הדרכים ורוחבן יהיה כמסומן בתשריט.

דרכים :

13. טבלת זכויות, הנחיות ומגבלות בניה – מצב קיים :

הערות: הגבלת גודל שטחי שירות	היטל קרקע מרבי	אחוזי בניה מרביים		שטח מגרש במ"ר	מס' מגרש	אזור
		שטחי שירות	שטח עיקרי			
מרתף עד 100 מ"ר ק. מפולשת עד 40 מ"ר בניין עזר עד 8 מ"ר סככת רכב עד 25.5 מ"ר. ממ"ד לפי תקן הג"א. סה"כ שטחי שירות לא יעלו על 30%	30%	30%	40%	600	270	מגורים א'

כמסומן בתשריט.

קווי בניין מזעריים: קדמי -

6.0 מ'

אחורי -

3.5 מ'

צדדי -

- גובה מרבי : גובה מרבי למבנה יהיה 8.50 מ' מדוד ממפלס המדרכה בנקודה הגבוהה ביותר בחזית המגרש.
- גדרות : גובה הגדרות לחזית דרך יהיה 1.20 מ' מפני המדרכה.

מצב מוצע :

יעוד	מספר מגרש	שטח מגרש במ"ר	זכויות בניה מרביים למגרש ב-% ומ"ר			תכס מרבית ב-%	מס' יח"ד למג-רש	מס' קו-מות	קווי בניין מעל לקרקע			קווי בניין מתחת לקרקע		
			מיקום	שטח עיקרי	שטח שטחי שירות				סה"כ	ק	צ	א	ק	צ
אזור מגורים א'	270	600	מעל הקרקע	50	81.0 מ"ר	35	1	2 + מרתף	ק	צ	א	ק	צ	א
			מתחת לקרקע	---	100 מ"ר				5	3.5	6	5	0 או 3.5	6

*קו בנין אחורי וצדדי עבור פרגולה ומרפסת מוגבהת בגובה 323.17 יהיה אפס.

14. הנחיות כלליות לתשתית:

כללי - כל מערכות התשתית יתואמו עם הרשויות המוסמכות.

- שירותים הנדסיים: ביוב, ניקוז והספקת מים יתוכננו ויבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס מועצה מקומית עומר.

- מקלטים : הבניה תהיה בהתאם לדרישות הג"א ובאישורו. תשתיות חשמל:

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציד קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:

סוג קו החשמל	מרחק מתיל קיצוני	מרחק מציר הקו
קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6.0 מ'
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)		20.0 מ'
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)		35.0 מ'

אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל-מחוז דרום. אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ ובחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלא לאחר קבלת אישור מהגורמים המוסמכים בחברת החשמל וברשויות המוסמכות על פי כל דין.

מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת (במרחקים המפורטים לעיל) הקווים העיליים לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, עיבודים חקלאיים בלתי

רציפים שגובהם לא יעלה על 3.0 מ'. כמו כן, מותר לחצות, ועל פי העניין לעבור לאורך קווי החשמל, קוי המים, ביוב, דרכים, מסילת, ברזל, עורקי ניקוז, קוי דלק וקוי תקשורת, הכל בתיאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ - מחוז דרום ולאחר קבלת הסכמתה.

אספקת חשמל:

אספקת החשמל תהיה מרשת חברת החשמל.
רשת החשמל במתחים עליון ועל תהיה עילית.
רשת החשמל במתחים גבוה ונמוך כולל החיבורים למבנים, תהיה תת- קרקעית.

15. חנייה: החניה תהיה בהתאם לתקן חנייה של תכנית מתאר עומר ובתחום המגרש.

16. תנאים למתן היתרי בנייה :
היתרי בניה יינתנו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.

17. שלבי ביצוע: התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישורה.

חתימות:

ואל ג' שמשון

חתימת מגיש התכנית:

~~זריק רמזי
אדוארד
מ.ר. 26174~~

חתימת עורך התכנית:

חתימת בעל הקרקע: