

605686

ליחידת המעורבות
 משרד המיכניקה הדרום
 07.09.7907
 נתקבל

מבוא - תכנית מפורטת מס' 83/115/03/5
התכנית מאפשרת:

תוספת שטח עיקרי בקומת קרקע ע"י סגירת מרפסת פתוחה ומבוא כניסה לבית.
 תוספת שטח שרות בקומת קרקע (מחסן חיצוני)
 הגדלת תכנית
 שניוני נקודתי של קו בניין מערבי ודרומי לפי הקיים בשטח

משרד הפנים מחוז דרום
 הו"ק התכנון והבניה השב"ה 1965
 83/115/03/5
 הודעה המחויבת לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 13/8/07
 מינהל התכנון
 יו"ר הועדה המחוזית

83/115/03/5
 הודעה על אישור תכנית מס' 5235
 בורסמה בילקוט הפרסומים מס' 83/115/03/5
 מיום 13/8/07

מרחב תכנון מקומי באר-שבע
 תכנית מפורטת מס' 83/115/03/5
 שינוי לתכנית מפורטת מס' 47/115/03/5

מחוז	: דרום
נפה	: באר-שבע
גוש	: 38402 (בהסדר)
מקום	: נאות לון - רח' רמלה 4
מגרש	: 560- A
שטח התכנית	: 356 מ"ר
: מגיש התכנית	: חנה ויהודה שמיר רמלה 4, נאות לון
עורך התכנית	: אדריכל יהודה ליכט דחבת צפת 2/24 באר-שבע מס' רישיון 38691 טל. 6434288
תאריך:	: אוקטובר 2006

1. שם התכנית:

תכנית זו תקרה תכנית מפורטת מס' 83/115/03/5 (להלן התכנית) המהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' 47/115/03/5

2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 3 דפים של הוראות בכתב (להלן התקנון), ותשריט בקנה מידה 1:250 (להלן התשריט). מסמכים אלה מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.

1. מטרת התכנית:

- תוספת שטח בניה למגרש מס' 560-A הנמצא באזור מגורים א' ע"י שינויים בזכויות הנחיות ומגבלות בניה, כדלקמן:
- סגירת מרפסת אחורית
 - סגירת מבוא כניסה לבית
 - שינוי נקודתי של קו בניין אחורי ודרומי לפי הקיים בשטח
 - הגדלת תכנית

3. יחס לתכניות אחרות:

התכנית כפופה לכל ההוראות של התכנית מפורטת מס' 47/115/03/5 למעת השינויים המפורטים בתכנית זו.

4. ציונים בתכנית:

כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

5. תכליות ושימושים:

- אזור מגורים א' דו-משפחתי, מגרש מס' 560-A באזור זה תותר הקמת יחידת דיור אחת צמודת קרקע עם קיר משותף.
- סגירת מרפסת אחורית בשטח של 17.60 מ"ר
 - סגירת מבוא כניסה לבית בשטח של 3.40 מ"ר
 - בניית מחסן חיצוני בשטח של 8 מ"ר
 - סככה למקום חניה בשטח של 15 מ"ר

7. חניה: החניה תהיה בתחום המגרש ועפ"י תקן חניה של תכנית מתאר באר-שבע, התקף בעת מתן היתר בניה.

8. חלוקה ורישום:

חלוקה ורישום יבוצע בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה.

9. מבלת אזורים, שימושים, זכויות ומגבלות בניה

9.א מצב קיים: (בניין דו-משפחתי בעל שתי קומות)

- קו בניין: קדמי 5.0 מ' - צדדי 0.0 או 3.0 מ' - אחורי 5.0 מ'
- % בניה: 40% כאשר בקומת קרקע לא יעלה מ- 30%. באחוזי הבניה יחשבו ויוכללו כל השטחים המבונים בכל המפלסים כולל כל השטחים המקורים לרבות מרפסות מקורות, שטחים מגוננים מקורים ומבני עזר למיניהם המפורט כדלקמן:
- שטח מקלט ברוטו עד 10.0 מ"ר (המחושב כשטח מקלט ברוטו תקני מינימאלי) בין שהוא עילי ובין שהוא תת-קרקעי.
 - שטח המרתף שלא יעלה על 60% מהשטח המקסימאלי המותר בקומה, וגובהו לא יעלה על 2.20 מ' נטו.
 - תותר בניית סככת רכב בגובה מקסימאלית של 2.20 מ', קו בניין קדמי וצדדי 0.0 ושטח של 15 מ"ר (3.0 X 5.0), בתנאי שיובטח שדה ראייה ביציאה מהחניה.
 - מחסן בגודל מקסימאלי של 8 מ"ר, קווי בניין אחורי וצדדי 0.0 ובתנאי חתימת השכנים והבטחת מעבר לניקוז עילי, גובה מרבי 2.20 מ' נטו.
 - ניקוז הגגות של כל אחת מיח"ד לא יהיה בכוון הגבול המשותף.
 - המקלט יהיה בתחום המבנה, במרתף או בקומת קרקע. הכניסה למקלט יהיה דרך הבניין עצמו.

התכנית כפופה לכל ההוראות של תכנית מפורטת מס' 47/115/03/5 למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.

9.ב מצב מוצע

יעוד	מגרש מס'	שטח מגרש במ"ר	סה"כ יח"ד	היקפי בניה מדביים למגרש (%)			
				סה"כ	עיקרי		שטח תכנית (%)
					מתחת לקרקע	מעל לקרקע	
אזור מגורים א'	560-A	356	1	71.27	18	44	36 + *

* מקום חניה בקו בניין 0.0 קדמי וצדדי מקורה בקירוי קל ושטח מדבי של 15 מ"ר מחסן חיצוני בקו בניין 0.0 אחורי וצדדי ושטח מדבי של 8 מ"ר, ומס"ד 10 מ"ר

10. הנחיות כלליות לתשתית:

10.1 תקבענה דרכים ויזבטחו הסידורים לביצוע יישור, מילוי וניקוז הקרקע, סלילת דרכים, הנחת קוי חשמל, מים, ביוב, תקשורת, סלפון, סלויזיה, תאורה, סילוק אשפה, מתקנים הנדסיים ופיתוח המגרשים, הכל לשביעות דצונה של הרשות המוסמכת. בתחום הבניה, כל מערכות החשמל של ח"ח: מתח גבוה (למעט קו קיים) ומתח נמוך. וכן כל קוי בזק: צירים ראשיים וצירים משניים, יהיו תת-קרקעיים.

10.2 יחול איסור בניה מעל קוי התשתית, וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י בעל המגרש ועל חשבון, בתאום עם הרשות המוסמכת.

10.3 תשתיות חשמל:

הוראות בינוי ופיתוח

לא יינתן היתר בניה למבנה או לחלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:

מרחק מתיל חיצוני מרחק מציר

סוג קו החשמל

קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.50 מ'
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6.00 מ'
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)		20.00 מ'
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)		35.00 מ'

אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם, אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל מחוז דרום.

11. מים וביוב

המבנה יחובר לרשת המים והביוב של השכונה.

12. חלוקה ורישום:

חלוקה ורישום יבוצעו לפי סימן ז' לפרק ג' לחוק תכנון ובניה, התשכ"ה 1965.

13. הפקעות לצורכי ציבור:

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור - יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

14. תנאים למתן היתר בניה:

היתר בניה יוצא ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.

15. שלבי ביצוע:

ביצוע התכנית יתחיל מיד לאחר אישורה.

אישורים:

חתימת עורך התכנית

יהודה לוי
מסי רשיון 34691
רחבת צפון 2/24 בנייני
טלפון: 07-6454288

הני שלע
ראש התכנית
תחילת עבודת התכנון המוסמכת
התכנית תכנון המוסמכת
אין להיחשב לתכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח
הבניה כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמנו הסכם
איש בניה ואין חתימתנו זו בהה במקום הסכמת כל
ההיתר ועפ"י כל דין.
לענין הסכם סוגה סוגה בה כי אם בשטח או ייעשה על
ידי הסכם בנין השטח המלול התכנית, אין בהחתימתנו
התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או
אתנו על זכותנו לטעון בגילל הפרתו ע"י מי מרכש
השטח המלול ללא מכת הסכם כאמור ועפ"י כל דין.
התכנית ניתנת אך ורק מוקדמת מכת התכנית.
מינהל מקרקעי ישראל
מחוז הדרום