

לשכת זיהוון המדינית
 משרד הפנים - תל אביב
 27.07.2007
 נתקבל

מבוא

לתכנית מפורטת מס' 158/102/02/5

תכנית זו כוללת מגרש מס' 6841 השייך לאזור מגורים א' (חד-משפחתי עם קיר משותף).
 ונמצא בשכ' נאות לון - רח' אבן שושן 71, באר-שבע.
 מגיש התכנית מבקש להגדיל זכויות בניה להקמת תוספות בקומת קרקע וקומה א' בחזית
 קדמית ולאפשר בניית מצללה עד לגדר בחזית האחורית של המגדש.

משרד הפנים מחוז ירום
 חוק התכנון והבניה תשכ"ח 1965
 אישור תכנית מס' 158/102/02/5
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 15/7/07 לאשר את התכנית
 מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 158/102/02/5
 כורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5717
 מיום 11/9/07

מרחב תכנון מקומי באר-שבע
תכנית מתאר מס' 158/102/02/5
שינוי לתכנית מתאר מס' 81/102/02/5
ולתכנית בסמכות ועדה מקומית מס' 5/מק/2012

ת.ת. 10

מגיש התכנית : אלי זינו
 רח' אברהם אבן שושן 71, באר-שבע, פל : 050-5790822

בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל

עורך התכנית : אדריכלית נטליה ליפובצקי
 שד' רגר 28, בנין רסקו, ב"ש, טל : 08-6235163, פל : 054-4474557

תאריך : 18.01.06

1. שם התכנית

התכנית תקרא תכנית מתאר מס' 158/102/02/5
שינוי לתכנית מתאר מס' 81/102/02/5 ולתכנית בסמכות ועדה מקומית
מס' 5/מק/2012.

2.	<u>מחוז</u>	:	הדרום
	<u>נפה</u>	:	באר-שבע
	<u>מקום</u>	:	באר-שבע, שכי נאת לון, רח' אברהם אבן שושן 71
	<u>גושים וחלקות</u>	:	38361(בהסדר)
	<u>שטח התכנית</u>	:	0.490 דונם

3. מסמכי התכנית

התכנית כוללת 4 דפי הוראות בכתב (להלן התקנון) ותשריט בקני"מ 250:1
(להלן התשריט). המסמכים האלה מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.

4. יחס לתכניות אחרות

התכנית כפופה לכל ההוראות של תכנית מתאר מס' 81/102/02/5 באר-שבע
ולתכנית בסמכות ועדה מקומית מס' 5/מק/2012 למעט השינויים המפורטים בתכנית
זו.

5. ציונים בתכנית

כפי המסומן בתשריט ומתואר במקרא.

6. מטרת התכנית

- 6.1 הגדלת היקפי בניה מירביים במגרש מס' 6841 המיועד לאזור מגורים א'
(חד-משפחתי עם קיר משותף) מ $30+60\%$ מ"ר ל $30+77\%$ מ"ר.
מתוכם למטרות עיקריות מ- 40% ל- 57% שטח שרות - $6\% + 30$ מ"ר (ללא שינוי).
6.2 קביעת קו בנין-0.00 מ' למצללה בחזית אחורית.

7. תכליות ושימושים**7.1 אזור מגורים א' (מגרש מס' 6841):**

- 7.1.1 במגרש הנ"ל תותר הקמת בית חד-משפחתי עם קיר משותף בעל 2 קומות.
7.1.2 תותר הוספת בניה בקומת קרקע ובקומה א' בחזית קדמית.
7.1.3 חומרי גמר של התוספות יותאמו למבנה הקיים. הגג יהיה גג שטוח או רעפים.
7.1.4 תותר בניית סככה מעל החניה בגודל עד 30.0 מ"ר ללא קירות ודלתות. מיקום
סככת רכב יהיה בחזית המגרש, בקווי בנין - 0 ; 0 מ' קדמי וצדדי. שיפוע הקירוי
וניקוזו יהיו לכיוון המגרש או לכביש.
7.1.5 תותר בניית מצללה מחומרים קלים ברוחב עד לגבול האחורי של המגרש עם קו
בנין-00.0 מ'. תנאים להקמת מצללה הינם עפ"י תקנות תכנון והבניה.

7.2 דרך:

תוואי ורוחב הדרך לפי המסומן בתשריט.

8. טבלת אזורים ושימושים – מצב קיים
לפי תכנית מתאר מס' 81/102/02/5

קווי בניין	מספר קומות	מס' יחיד למגרש	סה"כ לכל הקומות (%)	תכנית מירבית (%)	סה"כ שטח עיקרי לכל הקומות (%)	זכויות בניה לקומה (%)				שטח מגרש (מ"ר)	מס' מגרש	היעוד
						סה"כ	שטח שרות	שטח עיקרי	מיקום			
לפי המסומן בתשריט	2	1	60 30+ מ"ר לחניה בלבד	31 30+ מ"ר	40	31 30+ מ"ר	6 30+ מ"ר	25	מעל הקרקע	394	6841	אזור מגורים א' (חד-משפחתי עם קיר משותף)
						14	14	-	מתחת לקרקע			

- * שטח שרות מכיל: חדר מוגן 8 מ"ר, מחסן כחלק בלתי נפרד מהבית ומרתף מתחת לקרקע.
** לחניה מקורה עד 30 מ"ר ניתנו זכויות בניה בנפרד.
*** עליית הגג כלולה בשטחים העיקריים.

9. טבלת זכויות בניה – מצב מוצע

קווי בניין	מספר קומות	מס' יחיד למגרש	זכויות בניה מירביות למגרש ב %					שטח מגרש (מ"ר)	מס' מגרש	היעוד
			תכנית מירבית	סה"כ	שטח שרות *	שטח עיקרי ***	מיקום			
לפי המסומן בתשריט	2 + מרתף	1	41 30+ מ"ר **	77 30+ מ"ר **	6 30+ מ"ר **	57	מעל הקרקע	394	6841	אזור מגורים א' (חד-משפחתי עם קיר משותף)
					14	-	מתחת לקרקע			

- * שטח שרות מכיל: מעל הקרקע - חדר מוגן 8 מ"ר, מחסן כחלק בלתי נפרד מהבית; ומתחת לקרקע - מרתף.
** לחניה מקורה עד 30 מ"ר ניתנו זכויות בניה בנפרד.
*** עליית הגג כלולה בשטחים העיקריים.

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 תשובונו, 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 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 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

ליפובצקי נטליה
אדריכלית
מ. רשיון 104717



עורך התכנית:

בעל הקרקע:

מגיש התכנית: