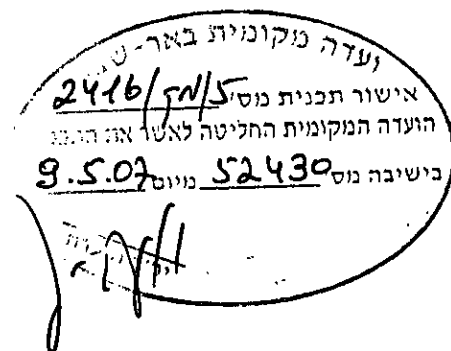


מבואלתכנית מפורטת מס' 5/מק/2416

תכנית זו כוללת מגרש מס' 65 המיועד לבניית קוטגיים יובל גד לפי נספח בינוי לתכנית מס' 28/119/03/5 (אזור מגורים א'). במגרש קיימים 4 בתים חד-משפחתיים בעלי 2 קומות עם קיר משותף (מספרי הבתים : 25, 27, 29, 31). התכנית המוצעת מאפשרת לבית מס' 25 בניית תוספת לא סטנדרטית בקומת קרקע בחזית אחורית. התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית לפי סעיפים : 62 א (א) (4), 62 א (א) (5) ו 62 א (א) (6) תיקון 43 לחוק התכנון והבניה.



מרחב תכנון מקומי באר-שבע

תכנית מפורטת מס' 5/מק/2416

שינוי לתכניות מפורטות

מס' 5/119/03/28 ו 5/מק/2321

מגיש התכנית : בוחבוט רחל – משעול מבצע יונתן 25, באר-שבע
טל: 08-6432693, נייד: 050-6282944

בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל

עורך התכנית : נטליה ליפובצקי – אדריכלית (מס' רשיון 104717),
ת.ז. 312988298, שד"י רגר 28, בנין רסקו 38, ב"ש
טל/פקס: 08-6235163, נייד: 054-4474557

תאריך הגשה : 31.03.05

תאריך עדכון : 14.03.06

1. שם התכנית

התכנית תקרא תכנית מפורטת מס' 5/מק/2416 שינוי לתכניות מפורטות מס' 5/119/03/28 ו 5/מק/2321.

מחוז	:	הדרום
נפה	:	באר-שבע
מקום	:	באר-שבע, שכונה ו', משעול מבצע יונתן 25
גושים וחלקות	:	גוש 38108, חלקה 46
שטח התכנית	:	0.615 ד'

3. מסמכי התכנית

התכנית כוללת 3 דפי הוראות בכתב (להלן התקנון), תשריט בקני"מ 250:1 (להלן התשריט) ונספח בינוי מנחה ומחייב לעניין היקף התוספות ומיקומם ביחס לבינוי הקיים. המסמכים האלה מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.

4. יחס לתכניות אחרות

התכנית כפופה לכל ההוראות של תכניות מפורטות מס' 5/119/03/28 ו 5/מק/2321 למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.

5. ציונים בתכנית

כפי המסומן בתשריט ומתואר במקרא.

6. מטרת התכנית

- 6.1 שינוי חלוקת שטחי בניה המותרים למגרש מס' 65, המיועד לאזור מגורים א' (קוטגים בבינוי שטיח), עבור בית מס' 25, ע"י העברת זכויות בניה מקומה א' לקומת קרקע ללא שינויים בסה"כ שטח המותר לבניה לפי סעיף 62א (א) (6) תיקון 43 לחוק התכנון והבניה.
- 6.2 שינוי בדבר בינוי לפי סעיף 62א (א) (5) תיקון 43 לחוק התכנון והבניה.
- 6.3 שינוי בקוי בנין לפי סעיף 62א (א) (4) תיקון 43 לחוק התכנון והבניה.

7. תכליות ושימושים

- 7.1 אזור מגורים א' – קוטגים בבינוי שטיח (מגרש מס' 65):
 - 7.1.1 במגרש הנ"ל קיימים 4 קוטגים חד-משפחתיים בעלי עד 2 קומות עם קיר משותף (מספרי הבתים: 25, 27, 29, 31).
 - 7.1.2 לבית מס' 25 תותר בנית תוספת בקומת קרקע בחזית האחורית.
 - 7.1.3 גימור התוספת יהיה מתואם לבית הקיים. ובמידה ויהיה חיפוי יחופה הבית כולו. התכנית מאפשרת גמישות במיקום וגודל הפתחים.
 - 7.1.4 גג של התוספת יהיה גג רעפים וניקוזו יהיה לכיוון המגרש.
 - 7.1.5 זכויות בניה לדירות מס' 31, 27, 29 - נשארות ללא שינויים.

8. זכויות בניה – מצב קיים

לפי תכנית מפורטת מס' 5/119/03/28

תותר בניה ב-2 שלבים. כמסומן בנספח הבינוי ובתנאי שהשלב הסופי יהייה במסגרת אחוזי הבניה המותרים לפי טבלת זכויות הבניה:

קווי בניין	אחוזי בניה מכסימליים מוצעים לקומה משטח נטו (הערה: השטח נטו לא כולל חניה)	מס' יח"ד	מס' בנינים	מס' קומות	שטח מגרש מ"ר	מס' מגרש	שימוש המגרש
כמסומן בנספח בינוי	*50	4	1	2	615	א65	מגורים א'

* שטח המותר לקומה ליח"ד – 12.5%. סה"כ שטח ל-4 יח"ד בשתי קומות – 100%.

לפי תכנית מפורטת מס' 5/מק/2321

קווי בניין	זכויות בניה מרביות למגרש מעל לקרקע (%)					מס' קומות מעל הקרקע	מס' יח"ד	שטח מגרש מ"ר	מס' מגרש	יעוד	
	ק	צ	א	סה"כ שטח למגרש	סה"כ שטח לדירה						שטח לדירה בקומה א'
כמסומן בתשריט	100.0			25.0	12.5	12.5	27, 25, *29	2	4	615	מגורים א' – "רכבות"
				25.0	8.5	16.5	31				

* זכויות הבניה לדירות מס' 25, 27, 29 נשארות ללא שינוי לפי התכנית הקודמת (28/119/03/5).

9. טבלת זכויות בניה – מצב מוצע

קווי בניין	זכויות בניה מרביות למגרש מעל לקרקע (%)					מס' קומות מעל הקרקע	מס' יח"ד	שטח מגרש מ"ר	מס' מגרש	יעוד	
	ק	צ	א	סה"כ שטח למגרש	סה"כ שטח לדירה						שטח לדירה בקומה א'
כמסומן בתשריט	100.0			25.0	12.5	12.5	29, 27 *	2	4	615	מגורים א' – "רכבות"
					8.5	16.5	** 31				
					10.5	14.5	25				

* זכויות הבניה לדירות מס' 27, 29 - לפי תכנית מס' 28/119/03/5.

** זכויות הבניה לדירה מס' 31 - לפי תכנית מס' 5/מק/2321.

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 חיתרי בניה :**
 חיתרי 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 יוחזרו לרשות המקומית לפי נוהלי מנהל מקרקעי ישראל או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהם בכפוף להסכמת הועדה המחוזית.

15. **חניה :**
 החניה תהייה לפי תקן חניה של תכנית מתאר באר-שבע.

16. **תאריכי ושלבי ביצוע**
 התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישור התכנית.

17. **חתימות**

לש.מ.ס.
 אין אצל ממשלת ישראל

ש.מ.ס. + מל"מ	כ.מ.מ.	מס' זיהוי	חתימה
1. קניון אקוהים	מבצע יאהבן ג' ק"א	67450780	
2. בנין להפקה	א - 29	3488910	(בן זכר)
3. רובנסא אטלנטיק	א - 3	60875551	

ליפובסקי נטווליה
 אדרת יונה
 כ.מ.מ. 104717

 עורך התכנית:

אין לנו התנגדות לתנאי הרישום והחלוקה המוצגים. החלטתנו הינה לצרף לתכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנון או לכל בעל ענין אחר בעת התכנית כל עוד לא תיגמר הסכמת הוועדה ליוזם התכנון. בנין, ותיק החתימה זו כחה במקום רשימת כל בעלי זכות בטעם הגדול ו/או יריבות סוגסנית, לרבות כל חונה רשמי כל דבר.
 לטען כבר טעם כותרי, אם נעשה או יעשה עי יזמו הטעם בנין התכנית אין בהחלטתנו לרשימת הבעלים כחומר יסודי בטעם הגדול ו/או יריבות סוגסנית, לרבות כל חונה רשמי כל דבר.
 יזמו על זכותם לרשימת הבעלים כחומר יסודי בטעם הגדול ו/או יריבות סוגסנית, לרבות כל חונה רשמי כל דבר.
 יזמו על זכותם לרשימת הבעלים כחומר יסודי בטעם הגדול ו/או יריבות סוגסנית, לרבות כל חונה רשמי כל דבר.
 יזמו על זכותם לרשימת הבעלים כחומר יסודי בטעם הגדול ו/או יריבות סוגסנית, לרבות כל חונה רשמי כל דבר.
 יזמו על זכותם לרשימת הבעלים כחומר יסודי בטעם הגדול ו/או יריבות סוגסנית, לרבות כל חונה רשמי כל דבר.

בוחרת רות
 מגישת התכנית:

18.5.05