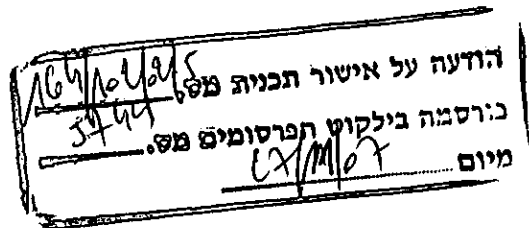




מבוא

לתכנית מפורטת מס' 164/102/02/5

תכנית זו כוללת מגרש מס' 1248 השייך לאזור מגורים א' (בנה ביתך) ונמצא בשכ' נאות-לון, רח' וילנסקי משה 27, באר-שבע. מגיש התכנית מבקש להגדיל זכויות בניה להקמת תוספות בקומת קרקע וקומה א', ולאפשר בניית מצללות עד לגדר בחזיתות צדדיות של המגדש. התכנית מסדירה קווי הבניין בהתאם לבנייה קיימת ומתוכננת וקובעת קווי בניין צדדיים - 0;0 מ' למצללות.



מרחב תכנון מקומי באר-שבע
תכנית מתאר מס' 164/102/02/5
שינוי לתכנית מתאר מס' 81/102/02/5
ולתכנית מקומית מס' 2012/מק/5

מגיש התכנית : ביטון ימין
רח' וילנסקי משה, 27, נאות לון, באר-שבע

בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל

עורך התכנית : אדריכלית נטליה ליפובצקי
רח' חטיבה שמונה 17/9, טל: 08-6104872, פל: 054-4474557

תאריך : 8.08.06

תאריך עידכון : 28.07.06

1. שם התכנית

התכנית תקרא תכנית מתאר מס' 164/102/02/5
שינוי לתכנית מתאר מס' 81/102/02/5 ולתכנית מקומית מס' 5/מק/2012.

2. מחוז : הדרום
נפה : באר-שבע
מקום : באר-שבע, שכי נאות לון, רחי וילנסקי משה, 27
גושים וחלקות : גוש 38397 (בהסדר)
גוש 38400 (בחסדר)
שטח התכנית : 0.868 ד

3. מסמכי התכנית

- המסמכים של הלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:
א. 3 דפי הוראות בכתב (להלן התקנון);
ב. תשריט בקני"מ 1:250 (להלן התשריט).

4. יחס לתכניות אחרות

התכנית כפופה לכל ההוראות של תכנית מתאר מס' 81/102/02/5 ולתכנית 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 למטרות עיקריות במגרש מס' 1248 המיועד לאזור מגורים א' (בנה בתך) בשכי נאות-לון, רחי וילנסקי משה 27, באר-שבע מ-45% ל-62%.
6.2 שינוי בקווי הבנין לפי בניה קיימת ומתוכננת.
6.3 קביעת קווי בנין למצללות-0.0 בגבולות המגרש הצדדיים.

7. תכליות ושימושים

7.1 אזור מגורים א' (מגרש מס' 1248):

- 7.1.1 במגרש קיימת יחיד צמודת קרקע בבית חד-משפחתי בן שתי קומות.
7.1.2 מותרת תוספת בניה בקומת קרקע ובקומה א'. הקשר בין הקומות – דרך מדרגות פנימיות בלבד.
7.1.3 גימור התוספות יהיה מתואם לבית הקיים. ובמידה ויהיה חיפוי יחופה הבית כולו. התכנית מאפשרת גמישות במיקום וגודל הפתחים.
7.1.4 תותר לבנות 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.
7.1.5 תותר לבנות מצללה מחומרים קלים (מתחת ואו עץ) בהתאם לשטחים הקבועים בחוק התכנון והבניה. מיקום וקווי בנין בהתאם למסומן בתשריט.
7.1.6 מותר לבנות מחסן כחלק בלתי נפרד מהבית.

7.2 דרך:

תוואי ורוחב הדרך לפי המסומן בתשריט.

8. טבלת זכויות בניה – מצב קיים

קווי בנין	מס' קומות	מס' יחיד למגרש	סה"כ לכל הקומות (%)	סה"כ שטח עיקרי לכל הקומות (%)	זכויות בניה לקומה ב% או במ"ר				שטח מגרש מינימלי (מ"ר)	מס' מגרש	היעוד
					סה"כ	שטח שרות	שטח עיקרי	מיקום			
א	2	1	65 + 30**	36 + 30**	36	6	30	מעל הקרקע	452	1248	אזור מגורים א'
ב			לחניה בלבד	30**	30**	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	מסי יחיד למגרש	היקפי בניה מירביים במגרש (%)				שטח מגרש (מ"ר)	מסי מגרש	יעוד קרקע
			תכנית מירבית (%)	סה"כ	שטח שרות	שטח עיקר			
א	2 + מרתף	1	45 + 30** מ"ר לחניה מקורה	82 + 30** מ"ר לחניה מקורה	6	62	452	1248	אזור מגורים א'
					לחניה מקורה	14			

* 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 חשבונו, בתאום עם הרשויות המוסמכות.

10.2 חשמל

לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ונתן 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 חקו
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.

13. חלוקת ורישום

חלוקת המגרשים תעשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

14. הפקעות לצרכי ציבור

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

15. חניה:

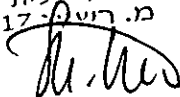
החניה תהייה בתחום המגרש ולפי תקן חניה של תכנית מתאר באר-שבע.

16. תאריכי ושלבי ביצוע

התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישורה.

17. חתימות

ליפיה זקני נטליה
 אדריכלית
 מ. רשף 104717



בעל הקרקע:

עורך התכנית:

מגיש התכנית: