

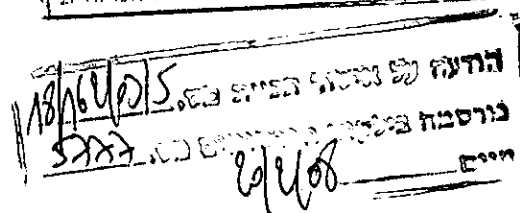
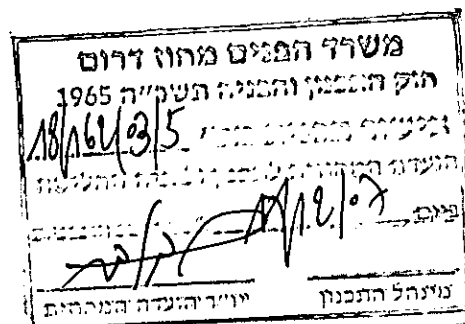
6005782

מבוא

לתכנית מפורטת מס' 18/162/03/5



לתכנית זו כוללת מגרש מס' 6 המיועד לאזור מגורים א' חד-משפחתי ונמצא ברח' יעקב חזן 52, שכ' רמות, באר-שבע.
מגיש התכנית מבקש להגדיל זכויות בניה ולשנות קו בנין במגרש לצורך בניית תוספות לבית הקיים בקומת קרקע ובקומה א'.



מרחב תכנון מקומי באר-שבע

תכנית מפורטת מס' 18/162/03/5

שינוי לתכנית מס' 5/במ/34/3

מגיש התכנית : זרי סוויסה
רח' יעקב חזן 52, באר-שבע, טל : 08-6487639, נייד : 054-7712961

בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל

עורך התכנית : אדריכלית נטליה ליפובצקי (מס' רשיון 104717)
שד' רגר 28, בית רסקו 38, ב"ש, טל : 08-6235163, נייד : 054-4474557

תאריך : 04.09.05

1. שם התכנית

תכנית מפורטת מס' 18/162/03/5 שינוי לתכנית מס' 3/34/5.

מחוז	:	הדרום
נפה	:	באר-שבע
מקום	:	באר-שבע, שכ' רמות, רח' יעקב חזן 52
גוש	:	גוש 38198 (בהסדר)
שטח התכנית	:	0.551 ד'

3. מסמכי התכנית

המסמכים של הלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית :

א. 4 דפי הוראות בכתב (להלן התקנון);

ב. תשריט בקני"מ 1:250 (להלן התשריט).

4. יחס לתכניות אחרות

התכנית כפופה לכל ההוראות של תכנית מס' 3/34/5 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' 6 המיועד לאזור מגורים א' חד-משפחתי ונמצא בשכ' רמות באר-שבע רח' יעקב חזן מ-45% ל-72%.
- 6.2 הגדלת תכסית שטח מירבית במגרש הנ"ל מ-30% ל-41.5%.
- 6.3 שינוי בקווי הבנין אחורי וצדדי כמסומן בתשריט.

7. תכליות ושימושים**7.1 אזור מגורים א' – חד-משפחתי (מגרש מס' 6) :**

- 7.1.1 במגרש הנ"ל תותר בניית בית חד-משפחתי בעל עד שתי קומות, מרתף ועלית גג. תותר בניית תוספת בקומת קרקע ובקומה א' כפי שמפורט בטבלת זכויות בנייה – מצב מוצע.
- 7.1.2 תוספת בחזית צדדית (צפון-מזרחית) מיועדת לחדר מדרגות. לא יופתחו פתחים לכוון המגרש השכן בקו בנין צדדי 1.10 מ'.
- 7.1.3 גימור התוספות יהיה מתואם לבית הקיים. ובמידה ויהיה חיפוי יחופה הבית כולו. חומר גמר של תוספות - טיח או כל חומר עמיד (חיפוי אבן, קרמיקה, וכו'...) או שילוב ביניהם.
- 7.1.4 גג יהיה גג רעפים, גג שטוח או שילוב ביניהם וניקוזו יהיה לכוון המגרש.
- 7.1.5 תותר בניית חניה מקורה בגודל 15.0 מ"ר בחזית קדמית של המגרש - קו בנין קדמי 0.0 מ'. החניה המקורה תבנה מבניה קשה ותבוצע עפ"י דגם המקובל על מחלקת מהנדס העיר בעיריית באר-שבע. חזיתה תבנה מחומר הגמר של גדר האבן, קירות חצר יבנו מחומרי הגמר של בית המגורים. ניקוז הגג יהיה לכוון המגרש.
- 7.1.6 מחסן בגודל עד 8 מ"ר יבנה כחלק ממבנה המגורים בחזית האחורית.

7.2 דרך:

תואי ורוחב הדרך לפי המסומן בתשריט.

8. טבלת זכויות בנייה – מצב קיים

קווי בניין			היקפי בניה מירביים (%) (או מ"ר)					מספר קומות מירבי	מספר יחיד במגרש	שטח המגרש מזערי (מ"ר)	מס' מגרש	אזור	
א	צ	ק	סה"כ (עיקרי + שירות)	מטרות שרות		מטרות עיקריות							תכסית שטח מירבית
				מתחת לקרקע	מעל קרקע	מתחת לקרקע	מעל קרקע						
כמסומן בתשריט			66% + 61 מ"ר	21%	61 מ"ר	-	45% בשתי קומות 30% מקסי' בקומת קרקע	30% + 61 מ"ר	2 + מרתף + עלית גג	1	6	מגורים א' חד-משפחתי	

9. טבלת זכויות בניה – מצב מוצע

קווי בניין (מ') ק צ א	היקפי בניה מירביים (מ"ר)					מספר קומות מירבי	מספר יח"ד במגרש	שטח המגרש (מ"ר)	מס' מגרש	אזור	
	סה"כ (עיקרי + שרות)	מטרות שרות *		מטרות עיקריות							תכנית שטח מירבית (מ"ר)
		מתחת לקרקע	מעל קרקע	מתחת לקרקע	מעל קרקע						
כמסומן בתשריט	93% + 61 מ"ר	21%	61 מ"ר	-	72% בשתי קומות, 41.5% מקס' בקומת קרקע	41.5% + 61 מ"ר	+ 2 מרתף + עלית גג **	1	477	6	מגורים א' חד- משפחתי

* שטח שרות מכיל: מעל הקרקע - חדר מוגן (8 מ"ר), מחסן כחלק בלתי נפרד מהבית (8 מ"ר), חניה מקורה (15 מ"ר), קומת עמודים מפולשת (עד 30 מ"ר); ומתחת לקרקע - מרתף.

** 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 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 יוצאו ע"י הועדה המקומית בהתאם לתכנית זאת לאחר אישורה.

13. חלוקה 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 7 שנים מיום אישורה.

17. חתימות

104/1
עורך התכנית :

בעל הקרקע :

3/5
מגיש התכנית :