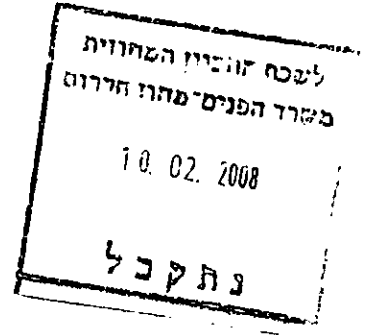


6005497

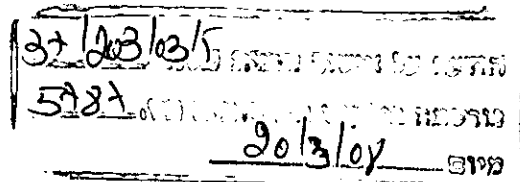
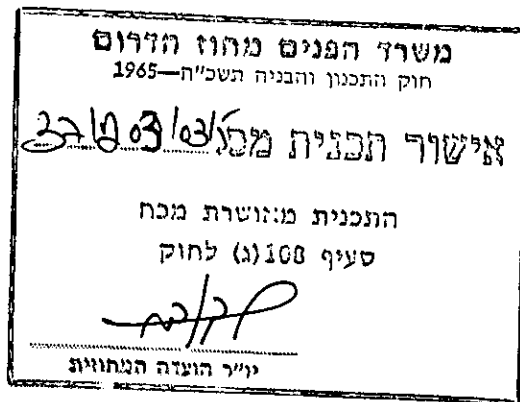


מבוא

לתכנית מפורטת מס' 37/203/03/5

תכנית זו כוללת מגרשים מס': 312A, 312B מתוך אתר שכונתי המיועד לבניה מהירה. במגרשים קיימים בתי מגורים חד-משפחתיים עם קיר משותף בעלי תוספות סטנדרטיות לפי תכנית מס' 7/6/5 במ/7.

התכנית המוצעת מאפשרת במגרש מס' 312A הוספת בניה בקומת קרקע ובקומה א' בחזיתות צדדית וקדמית והקמת סככת הצללה בחזית קדמית.



מרחב תכנון מקומי באר-שבע

תכנית מפורטת מס' 37/203/03/5

שינוי לתכניות מס' 5/במ/7 ו 5/במ/1

מגישי התכנית : רחמן סמי - רח' רודולף בלוך 30, ב"ש, טל: 050-7548434

בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל - רח' התקווה 4, קרית הממשלה, ת.ד. 233, ב"ש

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

תאריך : 16.01.07

1. שם התכנית

התכנית תקרא תכנית מפורטת מס' 37/203/03/5 - שינוי לתכניות מס' 5/במ/7/6 ו 5/במ/1/6.

2. **מחוז:** הדרום
נפה: באר-שבע
מקום: באר-שבע, שכי' רמות, רח' רודולף בלוך 30
גושים וחלקות: גוש 38362 (בהסדר) גוש 38159, חלקה 120 (חלק)
שטח התכנית: 0.542 ד'

3. מסמכי התכנית

התכנית כוללת:

- א. 3 דפי הוראות בכתב (להלן התקנון),
 ב. תשריט בקני"מ 1:250 (להלן התשריט),
 ג. נספח בינוי המחייב לעניין היקף התוספות ומיקומן ביחס לבינוי הקיים.
 המסמכים האלה מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.

4. יחס לתכניות אחרות

התכנית זו כפופה לכל ההוראות של תכניות מס' 5/במ/7/6 ו 5/במ/1/6 למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.

5. ציונים בתכנית

כפי המסומן בתשריט ומתואר במקרא.

6. מטרת התכנית

- 6.1 הגדלת היקפי בניה מירביים במגרש מס' 312A המיועד לאזור מגורים א' וממוקם ברח' רודולף בלוך 30, שכי' רמות, ב"ש מ-151 מ"ר ל-200 מ"ר. מתוכם:
למטרות עיקריות: מ-130 מ"ר ל-179 מ"ר, **למטרות שדות:** 21 מ"ר - ללא שינוי.
 6.2 שינוי בקו בנין צדדי לפי בניה קיימת.
 6.3 שינוי בהעמדת מחסן בניגוד למחסן סטנדרטי.

7. תכליות ושימושים

7.1 **אזור מגורים א' (מגרשים 312A, 312B):**

- 7.1.1 במגרשים הנ"ל תותר הקמת יח"ד צמודת קרקע בבית חד-משפחתי בן 1 או 2 קומות, עם קיר משותף. תותר בניית תוספות בגובה של עד 2 קומות. מיקומם של כל התוספות ראה בנספח בינוי.
 7.1.2 גימור התוספות יהיה מתואם לבית הקיים, ובמידה ויהיה חיפוי יחופה הבית כולו. תומר גמר של תוספות - טיח או כל חומר עמיד (חיפוי אבן, קרמיקה, וכו'...) או שילוב ביניהם - הכל בגוון בהיר. התכנית מאפשרת גמישות במיקום פתחים, לא תכלול פתחים לכיוון מגרש 312B.
 7.1.3 תותר בניית סככת הצללה בחזית קידמית במגרש 312A. השטחה יחשב כשטח עיקרי.
 7.1.4 תותר שינוי ממיקום סטנדרטי של מחסן בגבול אחורי של המגרש (ראה נספח בינוי). קווי בנין עבור מחסן - 0; 0 מ' אחורי וצדדי. לא יותרו פתחים לכיוון השכן ושיפוע הגג וניקוזו יהיו לכיוון המגרש. גובה מחסן - 2.2 מ' נטו.
 7.1.5 תותר בניית סככה מעל החניה בגודל 15.0 מ"ר ללא קירות. מיקום סככת רכב יהיה בחזית המגרש, בקווי בנין - 0; 0 מ' קדמי וצדדי. שיפוע הקירווי וניקוזו יהיו לכיוון המגרש.
 7.1.6 תותר בניית גדר בחזית קדמית (קיר תומך בטון + גדר פלסטיק) בגובה עד 2.10 מ' ובין המגרש למגרש מס' 311B (קיר בלוקים + גדר רשת, פח או פלסטיק) בגובה עד 2.05 מ'.
 7.1.7 מגרש 312B - נשאר ללא שינויים.

דרך משולבת:

מיועד לדרכים ציבוריות משולבות של הולכי רגל ורכב.

8. טבלת אזורים ושימושים - מצב קיים

אזור	מס' מגרש	שטח מגרש (מ"ר)	מספר יח"ד במגרש	מספר קומות מירבי	שטח עיקרי (מ"ר)		שטח שרות (מ"ר)	סה"כ שטח בניה (מותר מ"ר)	קווי בניין (מ')		
					סה"כ	בקומת קרקע			א	צ	ק
אזור מגורים א'	312A	221	1	2	100	130	21	151	1.7; 0	2.5	כמסומן בתשריט
	312B	221									

* כל הנתונים לפי תכנית מס' 5/במ/7/6.

9. טבלת זכויות בניה – מצב מוצע

קווי בניין	תכנית שטח מירבית (מ"ר)	היקפי בניה מירביים (מ"ר)				מספר קומות	מספר יחיד במגרש	שטח המגרש (מ"ר)	מס' מגרש	אזור
		סה"כ (עיקרי+שרות)	מטרות שרות *	מטרות עיקריות						
				סה"כ	בקומת קרקע					
ק	142	200	21	179	121	2	1	231	312A	אזור מגורים א'
	**121	**151	**21	**130	**100			223	312B	

* שטח שרות כולל : מחסנים (עד 6 מ"ר) וסככות רכב (15 מ"ר)
 ** זכויות בניה במגרש מס' 312B נשארות ללא שינוי.

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 יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו 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 תהיה בתחום המגרש ולפי תקן חניה של תכנית מתאר באר-שבע.

16. תאריכי ושלבי ביצוע

התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישור התכנית.

17. חתימות

בעל הקרקע :

מגיש התכנית

עורך התכנית :

10-7-17