

1005830

לישכר ונתינת חתימת דיו.
 משרד המגורים וההוצאות
 21.12.2007
 נתקבל

מבוא לתכנית מתאר מס' 165/102/02/5
 מגרש מס' 51 מיועד לבניית 9 קוטג'ים מוריים (אזור מגורים א').
 מגישי התכנית הם בעלי זכויות בבית מס' 40.

התכנית מאפשרת חוספת בניה עבור סגירת מרפסת בקומה א'

משרד הפנים מנהל הדירות
 חוק התכנון והבניה-1965
 אישור תכנון מס' 165/102/02/5
 תחילה מתקיימת למטרת הבניה החלוקה
 ביום 22/12/07
 יו"ר ועדת התכנון

הודעה על אישור תכנית מס' 165/102/02/5
 כורכמה בילקוט הפרסומים מס' 5798
 מיום 30/4/08

מרחב תכנון מקומי באר-שבע

תכנית מתאר מס' 165/102/02/5
שינוי תכנית מתאר 135/102/02/5 ו- 146/102/02/5

מחוז	: דרום
נפה	: באר-שבע
גושים וחלקות	: 38398 - חלקה 21, 47 (חלק)
מקום	: רח' דנציגר 40 שכונה נאות לון - באר שבע
שטח התכנית	: 3485 מ"ר
בעל הקרקע	: מינהל מקרקעי ישראל קריית הממשלה, רח' התקווה 4, ב"ש
מגיש התכנית	: ברקוביץ' ברכה והנרי ת.ז. 16004477 22625420 רח' דנציגר 40 ב"ש טל. 0546-559095
עורך התכנית	: אדריכל יהודה ליכט ת.ז. 64404775 רחבת צפת 2/24 ב"ש טל: 077-7501215 מס' רישיון 38691
תאריך	: מאי 2007

1. שם התכנית:

תכנית זו תקרה תכנית מתאר מס' 165/102/02/5 (להלן התכנית), המהווה שינוי לתכניות מתאר מס' 135/102/02/5, 146/102/02/5.

2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 3 דפים של הוראות בכתב (להלן התקנון), תשריט בקנה מידה 1:250 (להלן התשריט) ונספח בינוי מחייב לעניין היקף התוספת ומיקומם ביחס לבינוי הקיים בקנה מידה 1:200. מסמכים אלה מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.

3. מטרת התכנית:

התכנית מאפשרת שינויים בבית מס' 40 כמפורט להלן:
 א. תוספת בניה עיקרית של 25.30 מ"ר ע"י סגירת מרפסת בקומה א'.
 ב. שינוי בינוי הסטנדרטי

4. יחס לתכניות אחרות:

התכנית כפופה לכל ההוראות של התכנית מתאר מס' 135/102/02/5 ו-146/102/02/5 למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.

5. ציונים בתכנית: כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

6. תכליות ושימושים:

6.1 אזור מגורים א', מגרש מס' 51.
 במגרש קיימות 9 יחידות דיור (קוטג'ים טוריים) צמודי קרקע בגובה עד שתי קומות, הממוספרות ברחוב דנציגר כמס' 28, 30, 32, 34, 36, 38, 40, 42, 44. התכנית מתייחסת לבית מס' 40 בלבד.

6.2 תכליות ושימושים במגרש 51 יהיו לפי תכניות מתאר מס' 135/102/02/5 ו-146/102/02/5 למעט המפורט להלן:

בבית מס' 40 תותר סגירת מרפסת למטרה עיקרית בקומה א' בגודל של 25.3 מ"ר. סגירת המרפסת תעשה מבניה קשיחה ומחומרי המבנה הקיים, הכל לפי הנחיות מהנדס העיר.

6.3 דרך: מקום הדרכים ורוחבם, קו בניין, יהיו כמסומן בתשריט.

7. חניה:

החניה תהיה בתחום גבולות התכנית ובהתאם לתקן חניה תכנית מתאר באר-שבע.

8. שבלת זכויות ומגבלות בניה:

מצב קיים (לפי תכנית מתאר מס' 146/102/02/5)

קווי בניה	היקפי בניה מרביים למגרש (מ"ר)					מס' לפי כתובת עירונית	מס' קומות	מס' יח"ד	שטח מגרש במ"ר	מס' מגרש	יעוד
	סה"כ שטח במ"ר	שטח שרות במ"ר	שטח עיקרי במ"ר	תכנית מרבית	מיקום						
כמסומן בתשריט	1655.00	255.00	1400.00	+ 33% 30 מ"ר לחניה	מעל לקרקע	28-42 (44)	+ 2 מרתף	9	2912	51	מגורים א' קוטג'ים טוריים
	407.66	407.66			מתחת לקרקע						
	2062.66	662.66	1400.00					9	2912		סה"כ

* (...) מס' בתים בעלי התוספות

**בכל מקרה של סתירה בין שטח התוספת המותר לבניה לפי הוראות התכנית לבין הקבוע בנספח הבינוי, יגברו הוראות התכנית

מצב מוצע

קווי בניה (מ' ק-צ-א)	מס' קומות מרבי	מס' יח"ד	היקפי בניה מרביים למגרש (מ"ר):						שטח מגרש (מ"ר)	מס' מגרש	יעוד	
			סה"כ מ"ר	תכנית מרבי %	מטרות שרות במ"ר		מטרות עיקריות במ"ר					בית מס'
					מעל הקרקע	מתחת לקרקע	מעל הקרקע	מתחת לקרקע				
לפי מסומן בתשריט	+ 2 מרתף	1	254.56	+ 33% 270 מ"ר חניה	28.4	45.30	180.86	-----	40	2939	51	מגורים א' קוטג'ים טוריים
			2073.4	9- ל חניות	226.6	362.36	1244.44	-----	28-38 42-44			
			2357.96	1240	255.0	407.66	1425.3					סה"כ במ"ר

9. הנחיות כלליות לתשתית

כל מערכת התשתית תתואם עם הרשויות המוסמכות.

9.1 חשמל

רשת הספקת החשמל תהיה עפ"י דרישות חברת החשמל. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי החשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים במבנה הבאה. בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הכולט ביותר של המבנה.

סוג קו החשמל מרחק מתיל חיצוני מרחק מציר הקו

קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.50 מ'
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6.00 מ'
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)		20.00 מ'
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)		35.00 מ'

אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מ' מקבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלה רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל, מחוז הדרום. אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלה לאחר קבלת אישור מהגורמים המוסמכים בחברת החשמל וברשויות המוסמכות על פי כל דין.

9.2 מים וביוב: המבנה יחובר לרשת המים והביוב של באר שבע.

10. חלוקה ורישום:

חלוקה ורישום יבוצעו לפי סימן ז' לפרק ג' לחוק תכנון ובניה, התשכ"ה 1965.

11. תנאים למתן היתר בניה:

היתר בניה יוצא ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.

12. הפקעות לצורכי ציבור:


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

13. תאריכי ושלבי ביצוע:

ביצוע התכנית יתחיל מיד לאחר אישורה.

חתימות:

חתימת עורך התכנית


יהודה לוי
מס' רשיון 38641
רחבת צפת 2/24 ב"ש
טלפון: 07-6436188

אין לנהל תוכנית עקרונית להכנית, בתנאי שזו תהיה מתאימה עם רשויות התכנון המוסמכות.
חתימתו וזוהי לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בעל התכנית כל עוד לא הוקצתה תעודת ונתחם ענין זה מתאים בנינו, ואין להשתמש בה באה במקום הסכמה עם בעל זכות בשטח התכנון, על כל רשות מוסמכת לפי כל הורה ועפ"י כל דין.
למזן חסר טעם, עליו להודיע בכתב לרשות או ייעצה פי ידיו הסכם המכיל תכנית, אין בהחלטתו צד, והתכנית תורה או תואה בקיום הסכם כאמור וזו י' על זכותו לבטל בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאוחר על פניו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכויות העומדת לנו מנח הסכם כאמור ועפ"י כל דין שכן והימנעו יונתן אך ורק מנקודה כיבד והנחיות.
מינהל מקרקעי ישראל
תחום הדרום
04/12/07

חתימת בעל הקרקע

חתימת מגיש התכנית (דירה מס' 40)