

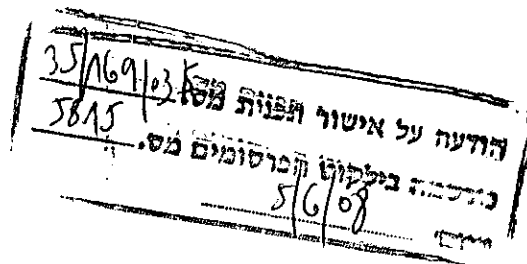
6005834



מבוא

לתכנית מפורטת מס' 35/169/03/5

תכנית זו כוללת מגרש המיועד לבניית קוטגים טוריים (אזור מגורים א' - "רכבות").
 במגרש קיימים 8 בתים חד-משפחתיים בעלי 1 או 2 קומות עם קיר משותף (מספרי
 הבתים: 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32, 34). התכנית המוצעת מגדילה זכויות בניה לבית
 מס' 22 בקומת קרקע ובקומה א'.



מרחב תכנון מקומי באר-שבע

תכנית מפורטת מס' 35/169/03/5

שינוי לתכניות מפורטות מס' 14/169/03/5 ו 9/169/03/5

מגיש התכנית : אגרונוב אנה - רח' מנדלסון 22, ב"ש
טל : 052-3443085

בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל

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

תאריך : 02.09.07

1. שם התכנית

התכנית תקרא תכנית מפורטת מס' 35/169/03/5
שינוי לתכניות מפורטות מס' 9/169/03/5 ו 14/169/03/5.

מחוז	:	הדרום
נפה	:	באר-שבע
מקום	:	באר-שבע, שכי ב', רח' מנדלסון 22
גושים וחלקות	:	גוש 38071, חלקות: 26, 100 (חלק)
שטח התכנית	:	1.742 ד'

3. מסמכי התכנית

המסמכים של הלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:

- א. 3 דפי הוראות בכתב (להלן התקנון);
- ב. ותשריט בקני"מ 1:250 (להלן התשריט).
- ג. נספח בינוי מנחה ומחייב מבחינת מיקום וגודל התוספות בקני"מ 1:250.

4. יחס לתכניות אחרות

התכנית כפופה לכל ההוראות של תכניות מפורטות מס' 9/169/03/5 ו 14/169/03/5 למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.

5. ציונים בתכנית

כפי המסומן בתשריט ומתואר במקרא.

6. מטרת התכנית

- 6.1 הגדלת היקפי בניה מירביים לבית מס' 22 (רח' מנדלסון, שכי ב', באר-שבע) במגרש המיועד אזור מגורים א' - "רכבות" מ-140 מ"ר ל-186 מ"ר. מתוכם:
למטרות עיקריות- 170 מ"ר, למטרות שרות- 16 מ"ר.
- 6.2 שינוי בקווי הבנין לפי בניה קיימת.
- 6.3 קביעת תנאים למתן היתרי בנייה.

7. תכליות ושימושים

7.1 אזור מגורים א' - "רכבות" (מגרש הכלול בתכנית):

- 7.1.1 במגרש הנ"ל קיימים 8 בתים חד-משפחתיים בעלי עד 2 קומות עם קיר משותף (מספרי הבתים: 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32, 34).
- 7.1.2 לבית מס' 22 תותר הגדלת שטח בניה בקומת קרקע סגירת פטיו ונישה בחזית קידמית ובקומה א' הוספת בניה מעל בית הקיים בחזית קדמית.
- 7.1.3 חומר גמר - טיח או כל חומר עמיד (חיפוי אבן, קרמיקה, וכו'...) או שילוב ביניהם.
- 7.1.4 גג יהיה גג רעפים וניקוזו יהיה לכיוון המגרש המבקש. גובהו לא יעלה על 8.5 מ' וימדד ממפלס הכניסה הקובעת של המבנה הקיים.
- 7.1.5 ביצוע התוספת בקומה א' יהיה בתיאום עם בעלי הזכויות במגרשים הגובלים באופן שיובטח שלא תהיה נזילת מים על קו התפר ושכיוון הניקוז יופנה לכיוון מגרש המבקש.
- 7.1.6 לא יותרו פתחים לכיוון השכנים בקווי בנין 0.0 צדדיים.

7.2 דרך:

תוואי ורוחב הדרך לפי המסומן בתשריט.

8. זכויות בניה - מצב קיים (לפי תכנית מס' 14/169/03/5)

- 8.1 תותר בניית דירה אחת בשתי קומות בשטח עד 140 מ"ר.
- 8.2 בקומת קרקע יהיה שטח הבנייה המכסימלי 80 מ"ר כולל מבני עזר, במקרים בהם נוצל כל שטח הבניה בקומת הקרקע (80 מ"ר).
- 8.3 תותר השארת מבני העזר החוקיים והקיימים, באם הניצול המכסימלי בשתי הקומות לא עולה על 120 מ"ר.
- 8.4 קווי בנין: קדמי- 4.0 מ', צדדי- 0.0 מ', אחורי- 3.0 מ'.
- 8.5 גובה: עד 7.5 מ', גג רעפים בלבד.

9. טבלת זכויות בניה – מצב מוצע

קווי בניין			זכויות בניה מרביות למגרש מעל לקרקע (מ"ר)				מס' קומות מעל הקרקע	מס' יחיד	שטח מגרש מ"ר	מס' מגרש	יעוד
א	צ	ק	סה"כ שטח למגרש	תכנית מירבית לבית מס' 22	שטח שרות	שטח עיקרי					
כמסומן בתשריט	1166			זכויות בניה נשארות ללא שינוי לפי תכנית מס' 14/169/03/5	170	22	28, 26, 24, 20, 34, 32, 30	2	8	1392	מגורים א' – "רכבות"
				103			** 16				

* זכויות הבניה לבתים מס' 20, 24, 26, 28, 30, 32, 34 נשארות ללא שינוי לפי התכנית מס' 14/169/03/5.
** שטח שרות כולל ממ"ד (8 מ"ר) ומחסן (8 מ"ר).

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 בניינים 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.
- היתרי בניה יינתנו לאחר הריסתם בפועל של מרפסת מקורה המסומנים להריסה בתשריט.

13. בניה החורגת מקווי בניין:

במידה ותמצא בנייה החורגת מקווי בניין בתחום המגרש העניין יטפל ע"י עיריית ב"ש.

14. חלוקה ורישום:

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

15. 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.

16. חניה:

החניה תהייה לפי תקן חניה התקף של תכנית מתאר באר-שבע.

17. תאריכי ושלבי ביצוע

התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישור התכנית.

18. חתימות

בעל הקרקע:

מגיש התכנית:

עורך התכנית: