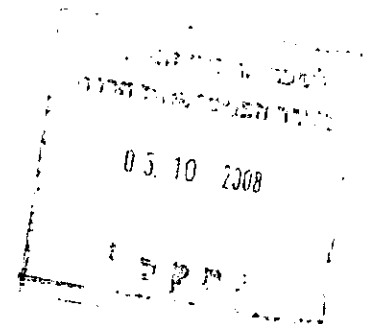
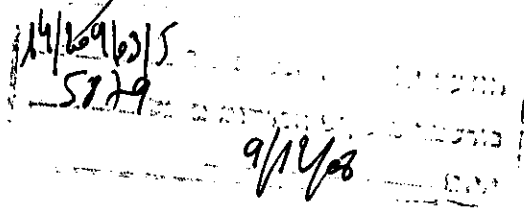
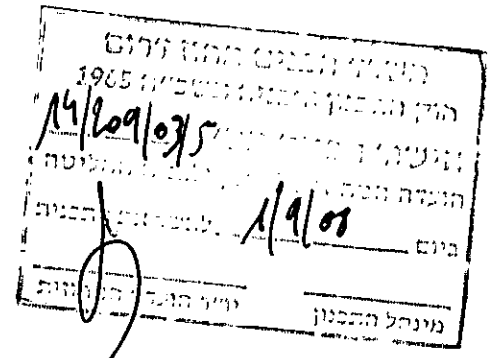


מבוא לתכנית מפורטת מס' 14/209/03/5



תכנית זו מטפלת בקטע מתוך אזור מגורים א' (מגרש B 24, שבו יחידות דיור צמודות קרקע בבניינים בני קומה אחת או שתי קומות, בעלי תוספות סטנדרטיות, שנימצא בנחל עשן, ברח' שמואל רודנסקי 98 בבאר-שבע. המגרש A 24 נשאר ללא שינוי.  
 המגיש מבקש תוספת בניה בקומת קרקע, ובקומה א', בנוסף לבניה המותרת בתכנית מס' 5/במ/72/2 וע"י כך לשנות קו בנין אחורי מ- 2.5 מ' ל-2.0 מ'.



מרחב תכנון מקומי באר-שבע  
תכנית מפורטת מס' 14/209/03/5  
שינוי לתכנית מס' 2/72/5 במ/5

הוראות התכנית

מחוז	: הדרום
נפה	: באר-שבע
מקום	: רח' שמואל רודנסקי 98, נחל עשן, באר-שבע.
גוש	: 38164.
חלקה	: 1, 2, 62 (חלק).
שטח התכנית	: 652 מ"ר
המגיש	: סיסני פינחסי, רח' שמואל רודנסקי 98, באר-שבע.
בעל הקרקע	: מינהל מקרקעי ישראל.
המתכנן	: אדר' גזעון רפאלי – רח' הדסה 53 ב"ש רישיון 3167
	טלפקס 08-6278162
תאריך	: 15.05.2007 10.09.2007

1. שם התכנית : תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 14/209/03/5 בבאר-שבע, המהווה שנוי לתכניות מס' 5/במ/72/2.
2. שטח התכנית : 652 מ"ר.
3. גוש וחלקה : גוש 38164 , חלקה 1, 2 , 62(חלק).
4. מסמכי התכנית : המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית :  
 א. 3 דפי הוראות בכתב (להלן התקנון).  
 ב. תשריט ערוך ב ק.מ. 1:250 (להלן התשריט).  
 ג. נספח בינוי מנחה ב ק.מ. 1:100 (להלן הנספח).
5. יחס לתכניות אחרות : תכניות זו כפופה להוראות תכניות מפורטת מס' 5/במ/72/2, 5/במ/72, למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.
6. ציונים בתכנית : ציונים בתכנית כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.
7. מטרת התכנית : הגדלת שטח בניה במגרש 24B, באזור מגורים א', ע"י שינויים בזכויות והנחיות בניה, בנספח בינוי סטנדרטי ושינוי בקווי בניין.
8. תנאים למתן התר בניה : היתרי בניה יוצאו עפ"י תכנית זו ולאחר אישורה.
9. תכליות ושימושים : 9.1 אזור מגורים א', מגרש 24 B :  
 9.1.1 באזור זה תותר הקמת יחידות דיור צמודות קרקע בבתים חד-משפחתיים עם קיר משותף. בנוסף לבניה המותרת באזור זה, תותר תוספת בניה בקומת קרקע ובקומה א' עם שינוי קו בנין אחורי, כל זאת ע"י הגדלת זכויות הבניה. גימור התוספת יהיה מתואם לבית קיים, במידה ויהיה חיפוי יחופה הבית כולו. זכויות והנחיות בניה למגרש מס' 24 A נשארות לא שינוי לפי התכנית התקפה.  
 9.1.2 מחסן : במגרש תותר הקמת מחסן אחד בתחומי המגרש, בקווי בניין אחורי וצדדי 0.0. גובה המחסן נטו יהיה 2.20 מ'. שטחו המרבי של המחסן לא יעלה על 6.0 מ"ר. לא יותרו פתחים לכיוון השכן ושיפוע הגג וניקוזו יהיו לכיוון המגרש.  
 9.1.3 סככת רכב : תותר הקמת סככת רכב במידות  $3.0 \times 5.0 = 15.0$  מ"ר בחזית הקדמית של המגרש (ראה תשריט), הסככה תקורה בקירוי קל ללא קירות. קווי בנין עבור הסככה : צדדי 0.0 מ', קדמי 0.0 מ'.  
 9.2 דרך רוחב זכות הדרך בדרכים משמש לכביש, מדרכות, תעלות ניקוז, נטיעות וקווי תשתיות לסוגיהם עיליים ותת-קרקעיים.
10. חניה : החניה תתוכנן בתחום המגרש ולפי תקן חניה בתכנית מתאר באר-שבע.

11. טבלת זכויות בניה :

מצב קיים

האזור	מספר מגרש	שטח מגרש מזערי	זכויות בניה			מספר קומות	קווי בנין ב- מ'		
			קומה	עיקרי	שירות		קדמי	צדדי	אחורי
מגורים א'	24B 24A	170	קומת הקרקע	100	21	2	כמסומן בתשריט	0.0 או 1.7	2.5
			סה"כ	130					

מצב מוצע

האזור	מספר מגרש	שטח מגרש במ"ר	זכויות בניה			תכנית מרבית	סה"כ בקומות ב-מ"ר	קווי בנין ב- מ'		
			קומה	עיקרי	שירות			קדמי	צדדי	אחורי
מגורים א'	24B	250	קומת הקרקע	106.25	21	127.25	183.80	כמסומן בתשריט	0.0 או 1.7	2.0
			קומה א'	56.55	-					
			סה"כ	162.80	21					
	24A	252	קומת הקרקע	100	21	121	151	כמסומן בתשריט	0.0 או 1.7	2.5
			סה"כ	130						

\* שטח למטרות שירות כולל : חניה מקורה 15.0 מ"ר, מחסן 6.0 מ"ר.

12. עיצוב אדריכלי : גימור המבנה יהיה טיח התזה לבן, או טיח חלק לבן או צבע מותאם לצבע הבניין המקורי. הבנייה תהיה קונבנציונלית בלוקים ובטון. גימור התוספת יהיה מתואם לבית הקיים, במידה ויהיה חיפוי, יחופה הבית כולו.
13. הנחיות כלליות לתשתית :

אספקת מים, ביוב ניקוז ומיתקנים לאיסוף אשפה יבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס העיר ומשרד הבריאות, ובתאום עם הרשויות המוסמכות.

**תשתיות חשמל** : לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים, בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק למרחקים גדולים מהמפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע, בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.

סוג קו החשמל	מרחק מתיל חיצוני	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 קטן מ-2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל- מחוז דרום.

14. הפקעות לצורכי 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. חלוקה ורישום :
- חלוקת המגרשים תעשה לפי סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.
16. תאריכי ושלבי ביצוע :
- התכנית תבוצע תוך 3 שנים מיום אישור תכנית זו.

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית בתנאי שזו תהיה מיושמת עם רשויות התכנון המוסמכות. התוכנית חייבת לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקמה השטח והחכם עמנו הסכם המאיים בנינו, ואין החליטנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חוקה ועפ"י כל דין.

למען חסר ספק נציין כי אין לנו ענין בשטח או יישום של דיניו הסכם בנין השטח המיועד לתכנית, אין בחליטתנו על התכנית הוצאה או הוצאה בקיום הסכם כאמור ו/או יתנו על זכותנו לבטל בגלל חלפתו ע"י מי שולט אתנו על סיו זכויות כלשהן בשטח ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו בזה הסכם כאמור ועפ"י כל דין. שכן החליטנו מזהם את זכות הבעלות בזה הסכם התכנית.

תאריך: 28.9.08

בעל מגרש 24 A

*[Handwritten signature]*

מגיש התכנית

*[Handwritten signature]*

חתימות

העורך התכנית  
גדעון רמלי-אדר זיכל  
הדסה 53 באר-שבע  
טלפקס: 08-6278162  
נייד 054-4925039

*[Handwritten signature]*