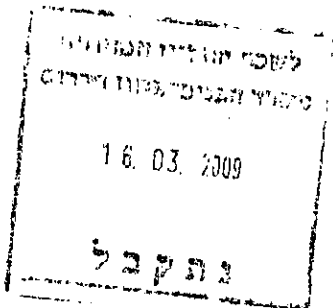




מבוא לתכנית מתאר מס' 162/102/02/5

תכנית זו מטפלת במגרש מס' 7081 באזור מגורים א' ובו בניינים חד-משפחתיים עם קיר משותף, הנמצא בשכונת נאות-לון-רחוב שלמה גורן 31, בבאר-שבע. השינויים המבוקשים הם כדלקמן:

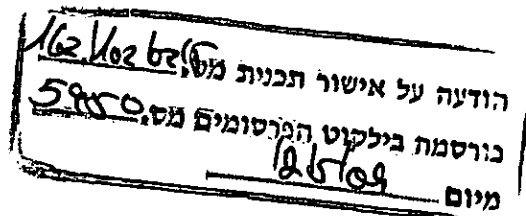
א. קומת קרקע

1. קירוי משטח מרוצף

2. קירוי מרפסת אחורית

ב. קומה א'- תוספת יחידת שירותים צמוד לחדר שינה קיים.

התוספות אינן מצריכות שינוי בקווי הבניין.



מרחב תכנון מקומי באר-שבע
תכנית מתאר מס' 162 /102/02/5
שינוי לתוכנית מתאר מס' 81/102/02/5
ולתכנית בסמכות ועדה מקומית מס' 5/מק/2012

הוראות התוכנית

מחוז : דרום
נפה : באר-שבע
מקום : שכונת נאות לון, רח' שלמה גורן 31, באר-שבע.
גושים וחלקות : 38401 חלקות : 11 , 61 (חלק).
שטח התכנית : 400 מ"ר.
מגיש התכנית : קושא דניאל, רח' שלמה גורן 31, באר-שבע.
בעלי הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל.
עורך התכנית : אדר' גדעון רפאלי – רח' הדסה 53 ב"ש רישיון 3167
טלפקס 08-6278162
תאריך : 22.11.2007
25.03.2008

1. שם התכנית : תכנית מתאר מס' 162 /102/02/5
שנוי לתכנית מתאר מס' 81/102/02/5
ולתכנית בסמכות ועדה מקומית מס' 5/מק/2012
2. שטח התכנית : 400 מ"ר.
3. גוש וחלקה : גוש: 38401 חלקות: 11, 61 (חלק).
4. מסמכי התכנית : המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.
א. 4 דפי הוראות תוכנית.
ב. תשריט ערוך ב ק.מ. 1:250 (להלן התשריט).
ג. נספח בינוי מחייב בק.מ. 1:100 (להלן נספח).
5. יחס לתכניות אחרות : התכנית זו כפופה להוראות תכנית מתאר מס' 81/102/02/5
ולתכנית בסמכות ועדה מקומית מס' 5/מק/2012,
למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.
6. ציונים בתכנית : ציונים בתכנית כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.
7. מטרת התכנית : הוספת שטח בניה בקומת קרקע וקומה א' ע"י הגדלת זכויות בניה
למטרה עיקרית לפי הפרוט להלן :
7.1 בקומת קרקע בחזית קדמית דרומית קירוי משטח מרוצף 13 מ"ר.
7.2 בחזית צפונית במפלס 0.85 + קירוי מרפסת אחורית 11 מ"ר.
7.3 בקומה א' בחזית צדדית מערבית הוספת חדר שירותים 5 מ"ר,
בקירוי רעפים- כהשלמת גג קיים.
8. תנאים למתן התר בניה : היתרי בנייה יוצאו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו ולאחר אישורה.
9. תכליות ושימושים : 9.1 אזור מגורים א' מגרש מס' 7081
9.1.1 במגרש זה תותר הקמת בית חד-משפחתי עם קיר משותף.
בנוסף לבניה המותרת באזור זה, תותר תוספת בניה בקומת קרקע-
קירוי משטח מרוצף- 13 מ"ר, קירוי מרפסת אחורית- 11 מ"ר,
ובקומה א'- חדר שירותים- 5 מ"ר, כל זאת ע"י הגדלת זכויות הבניה.
יש להתאים את חומרי הגמר של התוספות לבית הקיים.
9.1.2 מחסן : לא תותר הקמת מחסן חוץ רק תותר מחסן כחלק בלתי
נפרד מהבית.
9.2 דרכ
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. מרחב מוגן : יתוכנן בהתאם להנחיות פיקוד העורף מתוזז הדרום ובאישורה.

12. טבלאות זכויות בניה :

א. מצב קיים ע"פ תכנית מתאר מס' 81/102/02/5-

קווי בנין	מספר קומות	מס' יחיד למגרש	סה"כ לכל הקומות (%)	תכנית מירבית (%)	סה"כ שטח עיקרי לכל הקומות (%)	זכויות בניה לקומה (%)				שטח מגרש במ"ר	מספר מגרש	היעוד
						סה"כ	שטח שרות	שטח עיקרי	מיקום			
לפי המסומן בתשריט	2	1	+60 30 מ"ר לחניה בלבד	+31 30 מ"ר	40	+31 30 מ"ר	+6 30 מ"ר	25	מעל הקרקע	360	7081	אזור מגורים א'
						14	14		מתחת לקרקע			

שטחי שרות מכיל: ממ"ד 8 מ"ר ומרתף מתחת לקרקע.
לחניה מקורה עד 30 מ"ר ניתנו זכויות בניה בנפרד.
עליית גג תהיה כלולה בשטחים עיקריים.

א. גובה הבניה (ע"פ תכנית בסמכות ועדה מקומית מס' 5 /מק/ 2012)

גובה הבניה המותר לא יעלה על 2 קומות עם גג רעפים בלבד.
גובה מרבי למבנה עם גג רעפים משופע: עד ל- 9.0 מ', גובה מרבי למבנה בקומה אחת עם גג רעפים עד 7.5 מ', גובה מרבי למבנה עם גג שטוח עד 6.5 מ' כולל מעקות, הסתרה למתקני מיזוג אוויר צנון ודוד שמש.
הגובה ימדד ממפלס ± 0.00 .

ב. מצב מוצע

קווי בנין	מספר קומות	מס' יחיד למגרש	סה"כ לכל הקומות (%)	תכנית מירבית (%)	סה"כ שטח עיקרי לכל הקומות (%)	זכויות בניה לקומה (%)				שטח מגרש במ"ר	מספר מגרש	היעוד
						סה"כ	שטח שרות	שטח עיקרי	מיקום			
לפי המסומן בתשריט	2 +מרתף	1	+68 30 מ"ר לחניה בלבד	+39 30 מ"ר	48	+39 30 מ"ר	+6 30 מ"ר	33	מעל הקרקע	360	7081	אזור מגורים א'
						14	14		מתחת לקרקע			

שטחי שרות: ממ"ד 8 מ"ר, חניה מקורה עד 30 מ"ר, ניתנו זכויות בניה בנפרד

13. עיצוב אדריכלי: גימור המבנה יהיה אבן טבעית, הבנייה תהיה קונבנציונלית בלוקים ובטון.
הגגות יהיו גגות רעפים.

14. 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

15. 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.

16. חלוקה ורישום :

חלוקת המגרשים תעשה לפי סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 .

17. תאריכי ושלבי ביצוע :

התכנית תבוצע תוך 3 שנים מיום אישור תכנית זו.

18. חתימות :

בעל הקרקע

מגיש התכנית

עורך התכנית

אין לנו התנגדות עניינית לתנאי שיו תחיי מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות. חתימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים בדין, ואין חתימתנו זו כאה במקום הסכמה כי בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חוקה ועפ"י כל דין.

למען הסר ספק מצהיר בזה כי אם נעשה או ייעשה ע"י ידינו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ריתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פני זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכויות אחרת העומדת לנו מכה הסכם כאמור ועפ"י כל דין. שכן חתימתנו ניתנת אך ורק כהצגה מנס תכנונית.

תאריך: 3.09.09

ד"ר רפאלי-אדריכל
ת"ד 53 באר-שבע
טקס: 08-6278162
ניי: 054-4915039

מגיש התכנית
מכירת תכנון