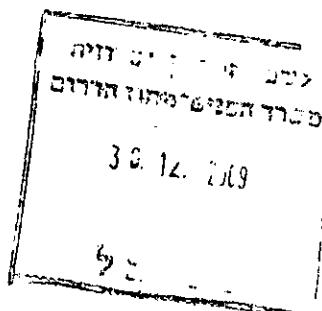
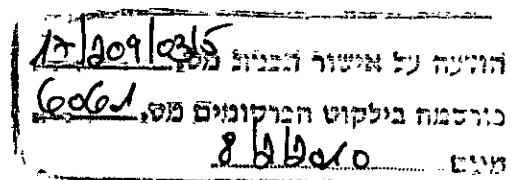
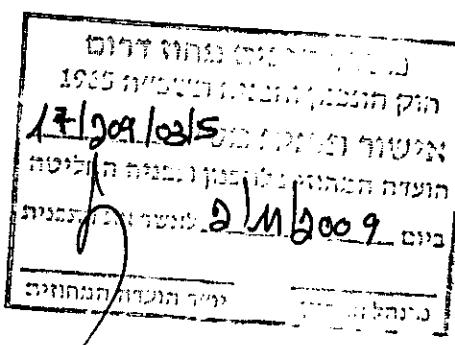


6006223



מבוא
لتכנית מס' 5/209/03/17

התכנית באה להציג שינויים במסגרת התכנונית במטרה לאפשר הקמת תוספות בניה באזורי מגורים א' בmgrש A143. תוספות אלו מיצאות בקומת הקרקע ובקומה א': מועצת הגדלת זכויות הבנייה מ-120 מ"ר ל-175 מ"ר שטח עיקרי ו-28 מ"ר שטחי שירות כדי לאפשר תוספת בניה בחלק הקדמי והאחורית של המגרש ובנית מחסן וסככה לרכב.



מרחוב תכנון מקומי באר-שבע

תקנון

תכנית מפורטת מס' 5/209/03/17
שינוי לתוכנית 5 / במ/ 72

מחוז	הדרום
נפה	באר-שבע
מקום	באר-שבע, שכ' נחל עשן, רח' ברכה חבס 4 רחוב אנדה עمير 2 רחוב אנדה עمير 4
גושים וחלקות	83872 חלקה 94, 95, 101, 105 (חלק)
מגישי התוכנית	כהן זדה וויצמן, רח' ברכת הבס 4, אנדה עمير 2, באר-שבע טל' 6422265-08
עורך התוכנית	כהן זדה רינה, רח' ברכת הבס 4, אנדה עمير 2, באר-שבע טל' 6422265-08 מירון סורין – אדריכל – יהודה הנחתום 4, ב"ש טל' 08-6232703, מס' רשיון 33768
בעל הקרקע	מ.מ.י., רח' התקווה 4 באר שבע, טל' 08-6264333
חוכרים	כהן זדה וויצמן, רח' ברכת הבס 4, אנדה עمير 2, באר-שבע טל' 6422265-08 כהן זדה רינה, רח' ברכת הבס 4, אנדה עمير 2, באר-שבע טל' 6422265-08
שטח התוכנית	879 מ"ר
תאריך	מאי 2009

1. שם התכנית

תכנית זו תיקרא תכנית מס' 5/03/209/17 שינוי לתוכנית מס' 5/במ/72 (להלן התכנית).

2. מסמכי התכנית

התכנית כוללת: א. 3 דפי הוראות לתוכנית (להלן הוראות התוכנית)

ב. תשריט

ג. נספח בגין מנהה ומחייב לעניין גודל ומיוקם התוספות.

מסמכים אלו מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.

3. ציוני בתוכנית

בהתאם למסורת בתשריט ומתואר במקרה.

4. יחס לתוכניות אחרות

התכנית כפופה לתוכנית 5/במ/72 למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.

5. מטרת התכנית

הגדלת זכויות בנייה במגרש A/143 למטרות עיקריות מ-120 מ"ר ל-175 מ"ר

קביעת זכויות בנייה לשטחי שירות.

.

קביעת קווי בניין.

קביעת הנחיות. עיצוב אדריכלי.

קביעת תנאים למתן היתר בנייה.

6. תכליות ו שימושים

6.1 אזור מגורים'A'

במגרש A/143 באזורי זה קיימים מבנה מגורים בגובה 2 קומות. הגדלת זכויות הבנייה

תאפשר בניית תוספת קדמית ואחורית בקומת הקרקע ותוספת חדר בקומה א'.

כמו כן בקומת הקרקע ותוර בניית מחסן עד 6 מ"ר רק חלק מהמבנה. תוואר

בנייה סככה לרכב במידות 3 מ' רוחב ו-5מ' אורך, בקירות גג רעפים ובגובה עד

2.2 מ'. ניקוז הגג יופנה לתוכה המגרש.

זכויות ומוגבלות הבנייה עבור מגרש 143B נשארות ללא שינוי לפי תוכנית 5/במ/72.

6.2 דרך משולבת

תחום ותוואי הדרכים המשולבות לפי המsoon בתשריט.

7. טבלת זכויות בנייה מצב קיימ

קווי בניין (מ')		מס' קומות מרבי	היכפי בנייה מירביים במגרש (מ')						מס' - יחיד -	שטח - מגרש - מזרע (מ')	מס' איזור	
א	צ		צ	ט'	ט'	ט'	ט'	ט'				
3 או 5	2.0 או 0 בקירות משותף	5	2	90	120				120	1	310	143A
				90	120				120	1	305	143B

הערה: מותרת סככה לרכב 15 מ"ר.

8. טבלת זכויות בניה מצב מוצע

אזרע	מס' מגרש במועדון (מ"ר)	שטח מגרש במועדון (מ"ר)	מס' יח"ד	היקפי בניה מירביים במגרש (מ"ר)	היקפי בניה מירביים במגרש (מ"ר)								מס'mirbi + שירות (מ"ר)	טבה'	סח"כ	טבה'	טבה'	טבות שירות					
					א	צ	ק	א	טבה'	טבה'	טבה'	טבה'											
מגורים א'	143A	307	1	143B	299	1	2	2	120	90	120	-	2	203	138	28	175	-	-	-	-		
במסומן בתשתיות	במסומן בתשתיות																						

הערה: שטחי השירותים כוללים מחסן עד 6 מ"ר בחלק מהבנייה, מקלט עד 7.0 מ"ר וסוכה לרכב עד 15 מ"ר

9. חניה - לפי תקן חניה בתכנית מתאר באר-שבע. החניה תהיה בתחום המגרש.

10. עיצוב אדריכלי - גמר החזיותות של התוספות יהיה זהה לנמר המבנה המקורי. כל הגנות יהיו מרעפים מאותו סוג וצבע של המבנה המקורי.

11. הפקעות לצורכי ציבור

מקראין המיעדים לצורכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965 יופקעו על ידי הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקראין ישראל המיעדים לצרכים כאמור- יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

12. חלוקה ורישום - חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965.

13. תנאים למtan היתר בניה - היתרי בניה ינתנו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו.

14. הנחיות כלilioות לתשתיות

כללי - כל מערכות התשתיות תתואם עם הרשויות המוסמכות.

14.1. חשמל – הוראות בגין ופיקוח

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, מודדים בקוו אנכי המשויך על הקרקע בין ציר קו החשמל והתיל הקיזוני הקרוב ביותר בין החלק הבולט ואו הקרוב ביותר של המבנה:

סוג קו חשמל	מרחק מציג הקוו	מרחק מתיל קיזוני	קו חשמל מתחת נמוך	3 מ'
קו חשמל מתחת גובה 22 ק"ו	5 מ'		קו חשמל מתחת גובה 6 מ'	
קו (קיים או מוצע)	161 עליון		קו (קיים או מוצע)	
קו (קיים או מוצע)	400 עליון		קו חשמל מתחת גובה 35 מ'	

אין לבנות בניינים מעל לכבלים חשמל תות-קרקעים ובמרחך קטן מ-2 מ' מקבלים אלה. אין לחפור מעלה כבליים תות-קרקעים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל-מחוז הדורות, הכל בתיאום עם חברות החשמל לישראל בע"מ-מחוז הדורות.

14.2. ניקוז - המבנים והמגרשים יהיו באישור מהנדס העיר.

14.3. ביוב - כל מבנה הנבנה בגבולות תכנית זו יחולר לרשות הביוב העירונית בהתאם לנקודות שנקבעו ע"י מהנדס העיר ובתיואום עם הרשויות המוסמכות.

14.4. מים – אספקת מים תהיה מהרשות הירונית לפי תנאים שנקבעו ע"י מהנדס העיר ובתיאים עם הרשויות המוסמכות.

15. תאריכי ושלבי ביצוע – התכנית תבוצע בתוך 5 שנים לאחר אישור התכנית.

16. חתימות

בעל הקרקע

עורך התכנית

מגישי התכנית

מירון סורין
אדריכל - מ.ב.א.א.
33768
'הודה הנחות 4 - נס שבע

31
ס.ג