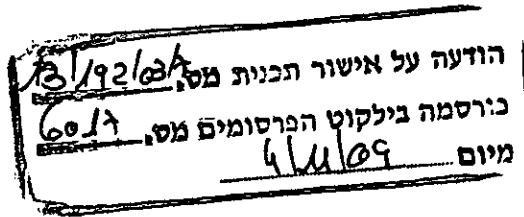
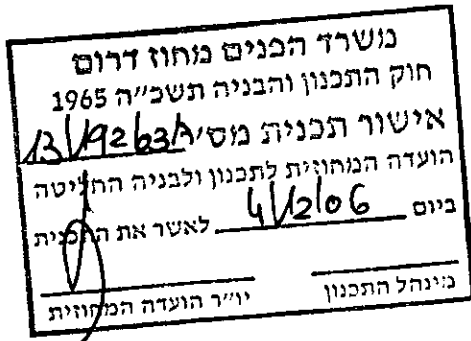


מבוא לתכנית מס' 13/192/03/7

תכנית זו מטפלת במגרש מגורים מס' 507 מרכז אזורי מבועים.

במגרש קיים בית מגורים חד-משפחתי בודד(בנה ביתך).

התכנית באה לאפשר הגדלת תכנית מרבית, להסדיר קווי בניין אחורי וצדדי בהתאם לבית הקיים. כמו כן לקבוע הנחיות, זכויות ומגבלות בניה חדשות.



מרחב תכנון מקומי שמעונים

**תכנית מפורטת מס' 13/192/03/7
מגרש מס' 507 – מרכז כפרי מבועים
שינוי לתכנית מתאר מס' 7/במ/39**

מרכז כפרי מבועים

- הוראות התכנית -

מחוז : הדרום.

נפה : באר-שבע.

מקום : מרכז כפרי מבועים – מ.א. מרחבים.

תאריך : אוגוסט 2009

1. שם התכנית

התכנית תקרא תכנית מפורטת מס' 13/192/03/7 מגרש מס' 507 מרכז כפרי מבוועים, שינוי לתכנית מתאר מס' 7/במ/39.

2. מסמכי התכנית

המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.

- א. 6 דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התכנית).
 ב. תשריט ערוך בקנה מידה 1:250 (להלן התשריט).
 ג. נספח בינוי מחייב מבחינת מיקום וגודל השינויים והתוספות בקנה מידה 1:100.
 : 0.588 ד' : **3. שטח התכנית**
 : גוש 100246/1 מוסדר, חלקות 145,9,11,134 (חלקים) : **4. גושים וחלקות**
 שאר השטח נמצא בגוש לא מוסדר.
 : 507 : **מגרש**
 : **5. יוזם ומגיש התכנית** : בירנבאום פרשו לימה – פאולו סזר, הלינה רגינה
 נייד: 052-3933358
 מרכז אזורי מבוועים 61, מיקוד 84140
 מנהל מקרקעי ישראל. קיימות זכויות חכירה לפרישו : **6. בעל הקרקע**
 לימה פאולו סזר, ברנבוים פרישו, לימה הלינה רגינה

7. עורך התכנית :

אדריכל רמזי זריק
 אליהו חכים 41, שכי רמות, באר-שבע
 טל/פקס: 08-6493679, נייד: 050-9447053

8. יחס לתכניות אחרות

התכנית כפופה לתוכנית מס' 7/במ/39 למעט השינויים המפורטים בגבולות בתכנית ז.

9. מטרת התכנית

- א. הגדלת זכויות בניה במגרש המיועד למגורים א', מס' 507 מ-40% ל-62%.
 ב. הגדלת תכסית מירבית מ-25% ל-42% כולל 30 מ"ר לחניה.
 ג. שינויים בקווי בניין צידי ואחורי בהתאם למבנה הקיים.
 ד. קביעת הנחיות ומגבלות בניה.

10. ציונים בתשריט

כפי המסומן בתשריט ומתואר במקרא.

11. תכליות ושימושים

אזור מגורים א'(מגרש מס' 507)
 תותר בניה למגורים בלבד בבתים חד-משפחתיים בשתי קומות. אחוזי הבניה המותרים יהיו לפי הטבלה בסעיף 12 ב' שלהלן.
 גובה בניין מירבי עם גג שטוח יהיה 4.20 מ' עם רעפים 7.5 מ'.
 בשטחי השירות יכללו :
 -ממ"ד לפי דרישות הג"א.
 -מחסן כלים בשטח עד 5.0 מ"ר.
 -חניה מקורה (פתוחה) לשני רכבים בשטח עד 30.0 מ"ר.

דרכים :

מיקום הדרכים ורוחבן יהיה כמסומן בתשריט.

12.א. טבלת שטחים וזכויות בניה – מצב קיים

עמ' 3

הערות	קוי בנין במטרים			גובה מירבי במ'	מס' קומות	שטח למגרש מינימי	שטח בניה מקסימי	סימון בתשריט	איזור
	אחור	צד	קדמי						
(1)	4	3.5	5	לגג רעפים מ' 8.50 לגג שטוח מ' 7.50	1 ק'	499	35% בקי קרקע לחד- קומתי	כתום	מגורים א'
					2 ק'	499	40% בשתי הקומות בדו- קומתי מהן 25% בקי קרקע		

הערה:

(1) מגרש מינימלי – 500 מ"ר אחוזי הבניה כוללים מבני עזר, למעט מקלט וסככת חניה (15 מ"ר).

12.ב. טבלת שטחים וזכויות בניה – מצב מוצע:

קווי בניין מעל לקרקע	מס' קו-מות	מס' יחיד במג-רש	גובה	תכנית מרבית	היקפי זכויות בניה למגרש ב-%				שטח מגרש מ"ר	מספר מגרש	יעוד		
					מיקום	שטח עיקרי	שטחי שירות	סה"כ				% בניה כללי	
ק ד מ י	1+1	1	גג שטוח עד 4.2 מ'. גג רעפים עד 7.5 מ'	42% כולל 30 מ"ר לחניה	מיקום	35%	7%	42%	62%	499	507	אזור מגורים א'	
													מעל הכניסה הקובעת
א ח ו ר י	5	1+1 מתחת לכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת	18%	2% **	20%					

* שטחי שירות מעל לכניסה הקובעת כוללים 30 מ"ר לחניה מקורה, 5 מ' למחסן.

** שטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת יכללו ממ"ד בגודל 10 מ"ר.

הערה כללית- לא יעשה כל שימוש בחלל גג הרעפים.

13. הנחיות כלליות לתשתית :

כללי - כל מערכות התשתית יתואמו עם הרשויות המוסמכות שירותים הנדסיים : ביוב, ניקוז והספקת מים יתוכננו ויבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס ועדה שמעונים.

מקלטים : הבניה תהיה בהתאם לדרישות הג"א ובאישורו. תשתיות חשמל :

הוראות בינוי ופיתוח :

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה :

סוג קו החשמל	מרחק מתיל קיצוני	מרחק מציר הקו
קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6.0 מ'
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)		20.0 מ'
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)		35.0 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.

אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ ובחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלא לאחר קבלת אישור מהגורמים המוסמכים בחברת החשמל וברשויות המוסמכות על פי כל דין. מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת (במרחקים המפורטים לעיל) הקווים העיליים לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, עיבודים חקלאיים בלתי רציפים שגובהם לא יעלה על 3.0 מ'. כמו כן, מותר לחצות, ועל פי העניין לעבור לאורך קווי החשמל, קוי המים, ביוב, דרכים, מסילת, ברזל, עורקי ניקוז, קוי דלק וקוי תקשורת, הכל בתיאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ - מחוז דרום ולאחר קבלת הסכמתה.

אספקת חשמל :

אספקת החשמל תהיה מרשת חברת החשמל. רשת החשמל במתחים עליון ועל תהיה עילית.

רשת החשמל במתחים גבוה ונמוך כולל החיבורים למבנים, תהיה תת-קרקעית. תותר הקמת תחנות טרנספורמציה פנימיות (חדרי שנאים) בשטח התכנית בתוך הבניינים או במגרשים וכן בשטחי ציבור (מבנים, שצ"פ). כמות ומיקום תחנות הטרנספורמציה הפנימיות כולל דרכי הגישה, ייקבעו בתיאום עם חברת החשמל-מחוז הדרום.

היזמים יצטרכו להקצות, אם יידרשו לכך על ידי חברת החשמל, בתוך המגרשים ובשטחי הציבור מקומות מתאימים (חדרים או שטחי קרקע לפי הנדרש) עבור תחנות הטרנספורמציה בתנאים שייקבעו על ידי חברת החשמל

בעלי הקרקעות יהיו חייבים להקנות לחברת החשמל זכות מעבר להנחת כבלי חשמל תת-קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל אל תחנות הטראנספורמציה הפנימיות.
 על מגישי בקשה להיתר בניה בשטח התכנית לבוא בדברים עם חברת החשמל לפני תחילת התכנון בקשר לתכנון תחנת טראנספורמציה פנימית הדרושה בבניין או במגרש.
 לא יינתן היתר בניה אשר איננו כולל חדר לתחנת טראנספורמציה פנימית שעליה הוסכם עם חברת החשמל.

14. חניה:

החניה תהיה בתחום המגרש על פי תקן חניה ארצי התקף בעת מתן ההיתר.

15. תנאים למתן היתרי בנייה:

- היתרי בניה יינתנו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה. תנאי למתן היתר בניה יהיה:
- א. הריסת הקונסולה לכל אורך הגבול המזרחי של המגרש.
 - ב. הריסת הקירות התומכים הקיימים ובניית קירות תומכים מבטון במקומם על פי היתר הבניה שניתן באופן שיבטיח את יציבות הקרקע בגבולות עם המגרשים השכנים.
 - ג. הריסת קירות הקומה השניה מעל מפלס הכניסה לגובה המסומן בנספח הבינוי המצורף.

16. שלבי ביצוע: התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישורה.

17 . חתימות

Helena Piz's
חתימת יורם ומגיש התכנית :

רמזי זריק
אדריכל
רשיון מס' 26174

חתימת עורך התכנית :

אין לנו התנגדות לעניינת החתימה בתנאי שיש
מתן ציוד עם רישיון התכנון המוסמכות.
החתימה הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות
כל זכות ליוזם התכנית, או לכל בעל ענין אחר בשטח
התכנית כל עוד לא הוקמה הליכה נגדית עיניו
שהואים בגינו, ואין החתימה זו באה לזרז או להקנות
בכל זכות בשבח הגיון ו/או כל רשות מוסמכת, או
כל חוזה ועפ"י כל דין.
למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם ייחיד או ייעשה עי
ידינו הסכם בנין, תכנון או תחזוקה של כל בנין או
על התכנית הכרת או תחזוקה של בנין או תחזוקה של
ויתור על זכותו למסלול בנין, או תחזוקה של בנין או
מאגנו על פני זכויות כלשהן, או תחזוקה של בנין או
החרת העומדת לנו מכת הסגנון, או תחזוקה של בנין או
שכן החתימה הזו אינה ניתנת לפרשנות אחרת.
מיוזם מקרקעי יוראמי
24/9/09
חתימת בעל הקרקע :