

6-4000

לשכת התכנון המתוזית
 משרד הפנים-מחוז הדרום

09.03.2003

נתקבל

מחוז דרום

מרחב תכנון מקומי באר-שבע

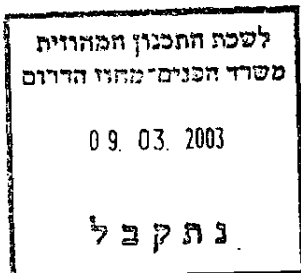
תכנית מפורטת מס' 22/206/03/5
שינוי לתכנית מס' 15/במ/75

תקנון

מס' תכנית	22/206/03/5
תאריך	
מס' תכנית	15/במ/75
שם התוכנית	
מחוז	דרום
מס' תכנית	
שם התוכנית	
מחוז	דרום

הודעה על אישור תכנית מס' 22/206/03/5
פורסמה בלוח התכנון ומס' 6/4/03

- תאריך: מרץ 2000
- ספטמבר 2000
- יולי 2001
- יולי 2002
- ספטמבר 2002
- פברואר 2003



מבוא

- תכנית זו מטפלת במגרש חד משפחתי עם קיר משותף שמס' 1229A, 1229B, הנמצאים בשכ' נווה מנחם באר-שבע. התכנית המוצעת מאפשרת
- הפיכת מגרשים חד משפחתיים עם קיר משותף שמס' 1229A, 1229B, למגרשים חד משפחתיים בודדים, שמס' 10, 11.
 - כמגרש מס' 1229B - הגדלת שטח בניה בקומת קרקע בחזית אחורית, ובקומה א' בחזית קדמית, בניה סככה בחזית אחורית. קביעת שטח לסככת חניה, לפי סככה קיימת. שינוי קווי בניין.
 - כמגרש מס' 1229A - שינויים בקווי בניין, קביעת שטח לסככת חניה לפי סככה קיימת.

1. התכנית

1.1 שם התכנית

1.2 מחוז

1.3 נפה

1.4 מקום

1.5 גוש

1.6 שטח התכנית

1.7 המגיש

1.8 בעל הקרקע

1.9 עורך התכנית

1.10 מסמכי התכנית

1.11 ציונים בתשריט

1.12 יחס לתכניות אחרות

1.13 מטרת התכנית

- תכנית מפורטת מס' 22/206/03/5, שינוי לתכנית מס' 5/ במ/ 75 .

- הדרום

- באר-שבע

- באר-שבע, שכל נווה מנחם.

- 38382 (בהסדר) חלקות ארעיות 39, 40, 73 (חלק).

- 1275 מ"ר

- כהן רות, רח' ברוידס 10, שכל נווה מנחם ב"ש. ואחרים

- כהן רות, רח' ברוידס 10, שכל נווה מנחם ב"ש,

מישל דרעי, רח' ברוידס 8, שכל נווה מנחם ב"ש.

- אדריכל רבינוביץ' ויקטור רח' עבדת 12 ב"ש.

- כל המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:

א'. 4 דפי הוראות בכתב (להלן התקנון).

ב'. תשריט בקנ"מ 1:250 (להלן התשריט),

ג'. נספח בינוי מנחה מחייב לגבי מיקומן של

התוספות (להלן הנספח).

- כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

- תכנית זו כפופה לתכנית מס' 5/ במ/ 75,

למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.

- הפיכת מגרשים חד משפחתיים עם קיר משותף הנמצאים באזור מגורים א',

שמספרם 1229A, 1229B, למגרשים חד משפחתיים בודדים. הגדלת שטח בניה

במגרשים הנ"ל, וכל זאת ע"י שינויים בזכויות בניה הנחיות והגבלות בניה, ושינויים

בקווי בניין.

2. תכליות ושימושים.

2.1 אזור מגורים א' (מגרשים מס' 10,11)

2.1.1 במגרש הנ"ל תותר הקמת יחידת דיור צמודת קרקע אחת למגרש, בת קומה אחת או שתי קומות.

2.1.2 במגרש מס' 11 בנוסף למבנה קיים, הגבוה לפי תכנית בינוי מאשרת, תותר הוספת חדר בקומה א'

בחזית קדמית ותוספת בניה בקרקע בחזית אחורית (ראה נספח בינוי).

הגגות יהיו גגות רעפים. גובה מרבי למבנה עם גג רעפים לא יעלה על 8.50 מ'

ויימדד מאבן השפה בפיינה הגבוהה של המגרש.

2.1.3 סככה:

במגרש מס' 11 תותר הקמת סככת רעפים, הנתמכת בעמודי עץ, בחזית אחורית של המבנה.

שטחה המרבי לא יעלה על 40 מ"ר וייכלל בשטחים עיקריים.

2.1.4 פרגולה:

במגרש מס' 11 תותר הקמת פרגולה עץ, בחזית הקדמית. שטחה עד 37 מ"ר.

קווי בניין לפי המסומן בתשריט.

2.1.5 סככת רכב:

תותר הקמת סככת רכב לחזית דרך כפינת המגרש, אשר תקורה בקירווי קל ללא קירות

ודלתות. שטחה של סככת רכב : במגרש מס' 10 - 20 מ"ר.

במגרש מס' 11 - 18 מ"ר.

קווי בניין לסככת רכב לפי המסומן בתשריט.

2.2 דרך משולבת :

רוחב ותוואי דרכים לפי המסומן בתשריט.



09.03.2003

נתקבל

3. טבלת זכויות בניה (מצב קיים).

מס' יח"ד	קווי בניין מ'			% בניה בכל הקומות ושטח בניה	מס' קומות	% בניה לקומה ושטח בניה	שטח מגרש (מ"ר)	מס' מגרשים	ציון בתשריט	אזור
	אחורי	צדדי	קדמי							
1	3/5	2.0 או 0	3/5	120 מ"ר	2	90 מ"ר	414	1229A	כתום	מגורים א'
1							574	1229B		

4. טבלת זכויות בניה (מצב מוצע).

מס' יח"ד	מס' קומות	קווי בניין ב-מ'	תכנית מרבית מ"ר	שטח סה"כ במ"ר	שטח שרות * מ"ר	שטח בניה עיקרי מירבי מ"ר		שטח מגרש מ"ר	מס' מגרש	היעוד
						סה"כ	ק. קרקע			
1	2	כמסומן בתשריט	122	152	32	120	90	415	10	מגורים א'
1			144	214	30	184	114	575	11	

* שטח למטרות שרות כולל סכנת רכב, ממ"ד - עד 10 מ"ר.

5. חניה:

תוכנן בתחומי המגרש בהתאם לתקן החניה בתכנית מתאר ב"ש.

6. מרחבים מוגנים:

לפי הנחיות הג"א ובאישורה.

7. הפקעות לצרכי ציבור:

מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק תכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית לפי נוהלי מינהל מקרקעי ישראל או שהרשות המקומית תפקיד את זכות השימוש והחזקה בהם בכפוף להסכמת הועדה המחוזית.

8. עיצוב אדריכלי:

גימור המבנה יהיה טיח או כל חומר עמיד (חיפוי אבן, קרמיקה וכו'...), או שילוב ביניהם - הכל בגוון בהיר. גימור תוספות הבנייה יהיה מתואם לבית הקיים ובמידה ויהיה חיפוי - ייחופה הבית כולו. התכנית מאפשרת גמישות במיקום וגודל הפתחים וצורת הגנות.



9. הנחיות כלליות לתשתית.

כל מערכת התשתית תתואם עם הרשויות המוסמכות
תשתיות חשמל:

לא יינתן היתר בנייה 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 היצוגי	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

10. תאריכי שלבי ביצוע:

התכנית תבוצע תוך שנתיים מיום אישור תכנית זו.

11. תנאים למתן היתר בניה:

היתר בניה יוצא ע"י הועדה המקומית ע"פ תכנית זו ובתנאי הריסת המבנים.

12. אישורים:

חתימת היוזם:

חתימת בעל הקרקע:

חתימת המתכנן: