

6-4061

מכרז

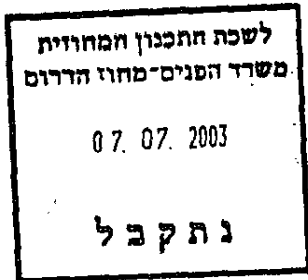
בתכנית זו מבקש מגיש התכנית הגדלת מגרש מגורים א' מס' 351 על חשבון
מגרש לבנייני ציבור מס' 427 ושצ"פ מס' 729, על מנת להסדיר חריגה
בגבולות המגרש ולקבוע הנחיות ומגבלות בניה חדשות.

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים - מחוז הדרום
07.07.2003
נתקבל

משרד הפנים - מחוז הדרום
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס' 123/03/22
הועדה המאשרת לתבון ולבניה ותלימה
ביום 19/8/03 לאשר את התכנית.
סמוכ"ל לתכנון
ש"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 123/03/22
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5815
ביום 19/8/03

מרחב תכנון מקומי נתיבות
שכונה "קרית מנחם"
תכנית מס' 123/03/22 א'
שינוי לתכנית מס' 1/46/במ/22.
תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים



הוראות התכנית

מחוז : דרום.
נפה : באר שבע
מקום : נתיבות קרית מנחם.
תאריך : יוני 2003

לשכת התכנון המחוזית
 משרד הפנים מחוז הדרום
 14.07.2003
נתקבל

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מס' 123/03/22 א' שינוי לתכנית מס' 1/46/22.
2. מסמכי התכנית: מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.
 א. 5 דפי הוראות בכתב (להלן הוראות תכנית).
 ב. תשריט ערוך בקנה מידה 1:250 (להלן תשריט).
3. שטח התכנית: 5003 מ"ר.
4. גוש : 100279 (ארעי)- חלקה 1 (חלק), 6 - חלקה 17
5. מגיש התכנית: יורם אוזן, ת.ז. 005843410 רח' גבעת שפירא 11 נתיבות 80200
6. בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל, חוזה חכירה לאוזן יורם, חוזה חכירה ל- "המועצה המקומית נתיבות" בחלק מהחלקה.
7. עורך התכנית: אדר' זריק רמזי, בניין רסקו 26 באר שבע, טל: 08-6281029.
8. יחס לתכניות אחרות: התכנית מהווה שינוי לתכנית מס' 1/46/22 בתחום גבולות תכנית זו.
9. מטרת התכנית: הגדלת שטח מגרש מס' 351 (אזור מגורים א') ובניית בריכת שחיה פרטית ע"י איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים וקביעת זכויות, מגבלות והנחיות בניה.
10. ציונים בתשריט: כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.
11. תכליות ושימושים:
 - שטח לבנייני ציבור:
 מיועד להקמת גני ילדים, בתי כנסת וכל תכלית אחרת לצרכי ציבור כאישור הוועדה המקומית.
- שצ"פ:
 שטח שירות יכלול חדרי שנאים. לא תותר כל בניה אחרת בשטח זה. מיועד להקמת גנים, חורשות, שדרות, מגרשי ספורט ושעשועים שבילים ומדרכות.
- אזור מגורים א': תותר בניית בית מגורים חד משפחתי עד שתי קומות. - בשטחי השירות יכללו: חניה מקורה עד 18.0 מ"ר, מחסן עד 18.0 מ"ר וממ"ד 5.0 מ"ר נטו.
- בריכת שחיה - תותר הקמת בריכת שחיה בגודל עד 50 מ"ר לשימוש פרטי בלבד. תותר הקמת מבנה עזר תת-קרקעי בתחום קוי הבניין שיכלול מתקנים הדרושים להפעלת הבריכה.
- שיפוע הקרקעית לא יעלה על 5%. הקרקעית תרוצף בחומר מונע החלקה כמוכן שולי הבריכה. העומק המרבי של הבריכה לא יעלה על 1.50 מ'. דפנות הבריכה יהיו ניצבים לקרקעית.
- יותרן סולם או מדרגות אשר יאפשרו ירידה למים ועליה מהם. קוי בניין לבריכה כמסומן בתשריט.
- תותר בניית מחסן בשטח עד 18 מ"ר וחניה כשטח עד 18 מ"ר.
- דרך משולבת: מיועדת לשימוש משולב של רכב והולכי רגל.
- דרכים: מקום הדרכים ורוחבן יהיה כמסומן בתשריט.

לשכת התכנון המחוזית
 משרד המניחים פתחו מדרום
 07.07.2003
 נתקבל

12 . טבלת הנחיות ומגבלות בנייה:
 מצב קיים:

אזור	מגרש מספר	שטח מגרש במ"ר	מס' קומות הבנין	בניה מירבית במגרש			
				למטרת שרות		למטרה עיקרית	
				מתחת לקרקע (1)	מעל לקרקע (2)	בקומה אחת + עלית גג	ב-2 קומות + עלית גג
מגורים א'	351	500	2	15%	10%	40%	30%
שטח לבנין ציבור	427	1581	2	15%	5%	קומה ב' 30%	קומה א' 30%

הערות:

1. מרתף בגובה 2.20 מ' שיהיה מתחת לבנין העיקרי. 2.50 מ' לבנין ציבור.
 2. חניה מקורה בשטח עד 18 מ"ר, מחסן בשטח עד 18 מ"ר וממ"ד 5 מ"ר נטו.
 3. קוי בנין של מגרשים פינתיים יהיו שניים קדמיים ושניים צדדיים.
- מצב מוצע:

אזור	מס' מגרש	שטח מגרש מ"ר	מס' יח"ד	היקפי בניה מירביים במגרש ב-%			
				מטרות עיקריות		מטרות שירות	
				מתחת לקניסה הקובעת	מעל לקניסה הקובעת	מתחת לקניסה הקובעת	מעל לקניסה הקובעת
מגורים א'	351	591.25	1	--	30	15	10**
שב	427	1531	1	--	30	15	5

* כצד צפון מערב תותר פרגולה מבטון במרחק 1.5 מ' מגבול מגרש. בצד דרום מזרח תותר פרגולה בטון על קו אפס. בחלק האחורי של המגרש תותר בניית פרגולה מתכת במרחק 1.5 מ' מגבול מגרש. בקו בנין קדמי תותר פרגולת בטון במרחק 2.3 מ' מגבול מגרש. ** תותר בניית בריכת שחייה פרטית בשטח של 50 מ"ר בפניה אחורית של המגרש קווי בניין מינימלי לבריכה: צדדי - 0.5 מ', אחורי 1.5 מ'.

13. הנחיות עיצוב אדריכלי:

- יותר שימוש בשיש טרונטין לחיפוי קירות חוץ.
- יותר ציפוי גגות משופעים בלוחות שיש כשל קירות חוץ.

- בחזית קדמית יותר שימוש בגדרות הבנויות מעדניות מדורגות המשמשות לצמחיה
- גדרות בכיוון שצ"פ ושטח לבנייני ציבור יהיו בגובה עד 3.50 מ'. מעל תותר הקמת מעקות בטיחות מעץ או מתכת עד גובה 1.80 מ'. גדרות בין שכנים יהיו בגובה 2.00 מ'.
- תותר הקמת חצר משק בתחום קו בניין צדדי בגובה 2.15 מ'.
- תותר הקמת גדרות וקירות בין מפלסים במגרש עד גובה 1.20 מ' ממפלס הרצפה.
- 14. הנחיות כלליות לתשתיות:
 - כללי-כל מערכות התשתית יתואמו עם הרשויות המוסמכות.
 - שרותים הנדסיים: ביוב, ניקוז והספקת מים יתוכננו ויבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס עיריית נתיבות.
 - 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 קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הכולט 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 לאחור קבלת אישור והסכמה מתברת החשמל-מחוז הדרום.

- 15. חנייה: החנייה תהיה בהתאם לתקן חנייה של תכנית מתאר נתיבות ובתחום המגרש.
- 16. הפקעות לצרכי ציבור: מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית לפי נוהלי מנהל מקרקעי ישראל או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהם בכפוף להסכמת הועדה המחוזית.
- 17. תנאים למתן היתרי בניה:
 - היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית נתיבות עפ"י תכנית זו.
 - הצאת היתר בניה מותנה בביצוע בפועל של הפיתוח והגינזון במגרש שצ"פ מס' 729 עפ"י הנחיות מהנדס הועדה המקומית, וכן חתימת הסכם בדבר אחזקה שוטפת של השטח הנ"ל, כל זאת על חשבון מגיש התכנית.
 - היתר להקמת הבריכה מותנה באישור משרד הבריאות וחוות דעת מהנדס בטיחות לעניין הקמתה ותפעולה.
- 18. חלוקה ורישום: חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה.
- 19. שלבי ביצוע: התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישורה.

שכת התכנון מחוזית
משרד הפנים-מחוז הדרום
07.07.2003
נתקבל

לשכת התכנון המחוזית
 משרד הפנים - מחוז הדרום

07.07.2003

נתקבל

מסמך שנו תחיה

גיל הרפז
 סגן מנהל המחוז

חתימת בעל הקרקע

מסמך שנו תחיה

6.7.03

Handwritten signature

~~זריק רמזי~~

~~אדריכל~~

~~מ.ג. 26174~~

חתימת עורך התכנית

Large handwritten signature

חתימת מגיש התוכנית