

6-4295

מחוז דרום
מרחב תכנון מקומי באר-שבע

תכנית מפורטת מס' 14/211/03/5
שינוי לתכנית מס' 4/63/5

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים מחוז הדרום

29.11.2004

נתקבל

ת ק נ ו ן

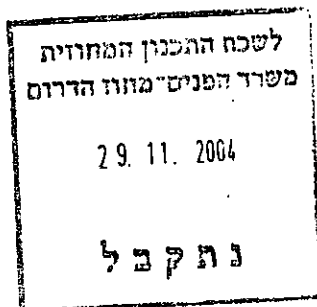
משרד הפנים מחוז דרום
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' 14/211/03/5
הודעה מחוזית לתכנון ולבניה הארצית
ביום 25/11/04
לשכת התכנון
שם: [חתימה]

הודעה על אישור תכנית מס' 14/211/03/5
נדרשמה בילקוט הפרסומים מס' 5565
מיום 8/11/04

תאריך: ספטמבר 2002
מאי 2003
נובמבר 2003
פברואר 2004
נובמבר 2004

מבוא

תכנית זו מטפלת ב- 8 מגרשים חד-משפחתיים עם קיר משותף שמס' 375A, 375B, 480A, 480B, 656A, 656B, 358A, 358B הנמצאים בשכ' נחל בקע, באר-שבע.
בנוסף לתוספת סטנדרטית לפי תכנית מס' 4/63/במ/5 התכנית המוצעת מאפשרת:
- תוספת בניה בקומת קרקע ובקומה א' כולל ניצול שטח מתחת לגג עבור מגרשים מס' 375A, 656B,
- תוספת בניה בקומה א' עבור מגרשים מס' 358A, 480A
- בניית מחסנים, שגודלם יותר מ- 6 מ"ר עבור מגרשים מס' 375B, 480A, 358A, 358B
- שינוי בקווי בנין.
במגרשים מס' 480B, 656A זכויות בניה נשארות ללא שינויים בהתאם לתכנית מאושרת
מס' 4/63/במ/5.



1. שם התכנית

התכנית תקרא תכנית מפורטת מס': 14/211/03/5.

שינוי לתכנית מס': 4/63/במ/5.

2. הנתונים הכלליים

א'. מחוז - הדרום

ב'. נפה - באר-שבע

ג'. מקום - באר-שבע, שכ' נחל בקע, רח' הצנחנים 12, רח' הצנחנים 10,

רח' יעקוב חזמה 42, רח' יעקוב חזמה 40,

רח' מושה חובב 56, רח' מושה חובב 58,

רח' צביה ויצחק 39, רח' צביה ויצחק 37

- 38313, חלקות 32, 33, 57 (חלק), 59 (חלק)

38305, חלקות 12, 14, 4 (חלק)

38308, חלקות 21, 22, 1 (חלק), 2 (חלק)

38316, חלקות ארעיות 12, 13, 58 (חלק)

38317, חלקה ארעית 57 (חלק)

- 3364 מ"ר

ה'. שטח התכנית

ו'. מגישים התכנית

- משפ' גלפנבוים, באר שבע, נחל בקע, רח' הצנחנים 12, טל' 6-450496,

משפ' פאנדייב, באר שבע, נחל בקע, רח' יעקוב חזמה 42, טל' 6-285714,

משפ' לידרמן, באר שבע, נחל בקע, רח' מושה חובב 56, טל' 6-285077,

משפ' גורודצקי, באר שבע, נחל בקע, רח' צביה ויצחק 39, טל' 6-450046.

- מ.מ.י., ואחרים

ז'. בעל הקרקע

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

ח'. עורך התכנית

רשיון מס' 26019.

- א'. 5 דפי הוראות בכתב (להלן התקנון),

ב'. תשריט בקנ"מ 1:250 (להלן התשריט),

ג'. נספח בינוי מנחה, המחייב לגבי היקף התוספות ומיקומם, ביחס לבינוי הקיים,

קווי בנין למחסנים ולסככות ומיקומם (להלן נספח הבינוי).

כל המסמכים הנ"ל מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.

- תכנית זו כפופה לתכנית מס' 5/במ/63/4, למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.

- הגדלת שטח בניה ע"י שינויים בזכויות בנייה, בהנחיות והגבלות בניה

ובקווי בנין במגרשים מס' 375A, 375B, 480A, 656B, 358A, 358B,

הנמצאים באזור מגורים א'.

במגרשים מס' 480B, 656A זכויות בניה נשארות ללא שינויים בהתאם

לתכנית מאושרת מס' 4/63/במ/5.

6. תכליות ושימושים מותרים, הוראות והגבלות בניה

6.1.1. באזור מגורים א' (מגרשים מס' 375A, 375B, 480A, 480B, 656A, 656B, 358A, 358B):

במגרשים הנ"ל נמצאים בתים חד משפחתיים עם קיר משותף בגובה עד 2 קומות.

6.1.2. במגרשים מס' 375A, 480A, 656B, 358A תותר תוספת בנייה בקומה א' בחזית קדמית

מעל מבנה קיים בסיסי, תוך ניצול שטח מתחת לגג.

במגרשים מס' 375A, 656B בנוסף תותר תוספת בניה בחזית אחורית

בקומת קרקע ובקומה א'.

לא יותרו פתחים לכיוון המגרש הסמוך עם מספר זהה. הגגות יהיו גגות רעפים, שיפוע

הגג וניקוזו יהיה לכיוון המגרש. תותרנה אפשרות לשילוב גג רעפים

עם גג שטוח – שימושי, בחזית קידמית מעל מבנה קיים בסיסי.

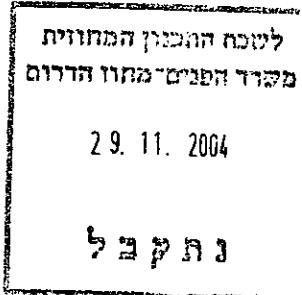
גובה מרבי של מבנה עם גג רעפים לא יעלה 8.50 מ'.

ויימדד ממפלס +0.00 של המבנה הקיים.

6.1.3. במגרש מס' 480A תותר הקמת מצללה (פרגולה) שעשויה מחומרים קלים (מתכת, עץ)

בחזית קידמית. גודל המצללה יהיה בהתאם לשטחים הקבועים בחוק תכנון והבניה.

השטח העודף יחשב כשטח עיקרי. קווי בנין עבור המצללה ראה נספח בינוי.



- 6.1.4 במגרשים מס' 480B, 656A זכויות בניה ישארו ללא שינוי לפי תכנית מס' 5/במ/4/63.
 6.1.5 מערכת דודי שמש - מיקום דודי שמש יותר רק בתוך חלל גג רעפים.
 6.1.6 מחסנים:

במגרשים מס' 375A, 480B, 656A, 656B תותר הקמת מחסן אחד בתחומי המגרש בשטח עד 6.0 מ"ר.

במגרש מס' 375B תותר בניית מחסן בשטח עד 12 מ"ר.

במגרש מס' 480A תותר בניית מחסן בשטח עד 8 מ"ר.

במגרש מס' 358A תותר בניית מחסן בשטח עד 10 מ"ר.

במגרש מס' 358B תותר בניית מחסן בשטח עד 8 מ"ר.

גובהו הפנימי של כל מחסן לא יעלה על 2.20 מ'.

לא יותרו פתחים לכיוון השכן, שיפוע הגג וניקוזו יהיו לכיוון המגרש.

קווי בניין ומיקום המחסן ראה נספח בינוי.

6.1.7 סככת רכב:

בכל מגרש תותר הקמת סככת רכב

לחזית דרך בפנינת המגרש אשר תקורה בקירוי קל ללא קירות ודלתות,

שיפוע הגג וניקוזו יהיו לכיוון המגרש.

מידותיה יהיו: אורך - 5.0 מ', רוחב - 3.0 מ'.

קווי בניין לסככות רכב: קדמי - 0.0 מ', צדדי - 0.0 מ' לגבול עם מגרש שכן.

6.2 דרכים:

רוחב ותוואי דרכים לפי המסומן בתשריט

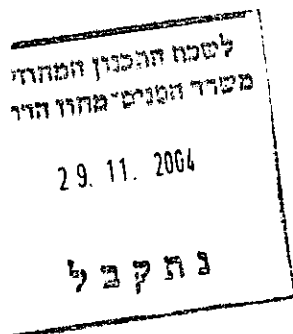
6.3 דרך משולבת:

תכלית מותרת - שילוב בחפיפה של תנועת כלי רכב, הלכי רגל, סידור חניות, ביצוע עבודות תשתית, תאורה, גינון, ריהוט רחוב.

7. טבלת זכויות בניה (מצב קיים).

אזור	מס' מגרש	שטח מגרש מזערי מ"ר	היקפי בניה מרביים מ"ר						תכנית שטח מרבית מ"ר	מס' קומות	קווי בניין מ'		
			מטרות עיקריות		מטרות שירות		סה"כ עיקרי + שירות	קדמי			צדדי	אחורי	
			מעל הקרקע	מתחת לקרקע	מעל הקרקע	מתחת לקרקע							
מגורים א' חד-משפחתי עם קיר משותף	375, 480, 656, 358	230	130	-	21	-	151		100	2			5.0

הערה: כל מספר מתחלק ל- A ו- B כמגרשים נפרדים.



8. טבלת זכויות בניה (מצב מוצע).

הערה ***	קווי בניין מ'			מס' קומות	מס' יח"ד	תכנית שטח מרבית מ"ר	היקפי בניה מרביים מ"ר **				שטח מגרש מ"ר	מס' מגרש	היעוד	
	א	צ	ק				סה"כ עיקרי + שירות	מטרות שירות*		מטרות עיקריות				
								מתחת לקרקע	מעל הקרקע	מתחת לקרקע				מעל הקרקע
				2	1	122	178	-	21	-	157	313	375A	מגורים א' חד-משפחתי עם קיר משותף
						127	157	-	27	-	130	305	375B	
						131	196	-	23	-	173	249	480A	
						100	151	-	21	-	130	251	480B	
						100	151	-	21	-	130	289	656A	
						129	204	-	21	-	183	272	656B	
						125	185	-	25	-	160	308	358A	
						123	153	-	23	-	130	307	358B	

* שטח למטרות שירות מעל הקרקע כולל: מחסן, סככת רכב עד 15 מ"ר.

** בכל מיקרה של סטירה בין שטח התוספות המותרות לבניה לפי הוראות התכנית לבין הקבוע בספח הבינוי, יגברו הוראות התכנית.

*** ההרחבה תבוצע במגרשים מס' 375A, 375B, 480A, 656B, 358A, 358B.

9. חניה.

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

10. מרחבים מוגנים:

לפי הנחיות הג"א ובאישורה.

11. עיצוב אדריכלי:

הנחיות אלה יחולו על צמד הבתים תוך תכנון חזית משותפת.

כל משתכן רשאי לבצע את התוספות ללא קשר עם בית הצמוד, בתנאי שקיר הפונה לעבר השכן יבוצע עד הגמר מאותם החומרים כמו שאר החזיתות. המבצע של תוספת בקומה שניה כאשר בית הצמוד בקומה אחת בלבד יהיה חייב לבצע בקו תפר עד גמר קיר משותף הפונה לכיוון השכן מעל בית חד קומתי.

גימור המבנה יהיה טיח או כל חומר עמיד (חיפוי אבן, קרמיקה וכו')...), או שילוב ביניהם - הכל בגוון בהיר. גימור התוספת יהיה מתואם לבית הקיים ובמידה ויהיה חיפוי - ייחופה הבית כולו.

התכנית מאפשרת גמישות במיקום וגודל הפתחים וצורת הגגות.

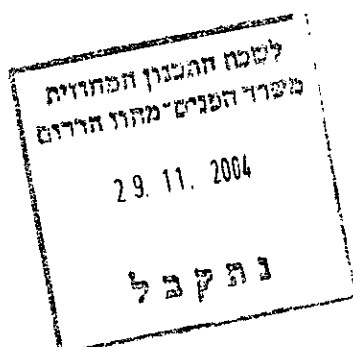
עיצוב הגג וגובהו יבוצעו מסגרת תכנונית לחזית משותפת עם אפשרות בניה בנפרד.

12. הנחיות כלליות לתשתית

כל מערכת התשתית תתואם 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 גמור	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.

13. חלוקה ורישום:

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

14. הפקעות לצרכי ציבור:

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

15. תאריכי ושלבי ביצוע:

התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישור תכנית זו.

16. תנאים למתן היתר בניה:

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

16.1 היתרי בניה במגרשים בהם מסומנים בניינים להריסה יינתנו לאחר ביצוע ההריסה.

17. אישורים:



חתימת המגיש:

חתימת בעל הקרקע:



חתימת המתכנן:
הנדס ויקטור אדריכל
ת.ד. 12 באר שבת
08-6633048
יפון 052-765195