

6-4328

2005 02 24

מבוא

לתכנית מפורטת מס' 12/209/03/5

תכנית זו כוללת מגרשים מס': 221A, 226A, 226B, 227B המיועדים לאזור מגורים א'.
במגרשים קיימים בתים חד-משפחתיים בעלי 2 קומות עם קיר משותף לפי תכנית בינוי
מס' 5/במ/72(9) לתכנית מס' 5/במ/72.

מגישי התכנית מבקשים לאשר שינויים הבאים:

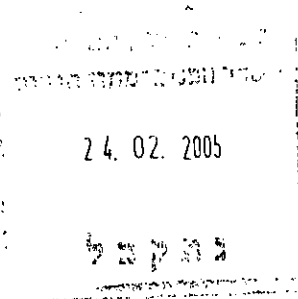
- א. סגירת מרפסות בקומה א' בחזית קדמית במגרשים מס' 221A, 226A, 226B, 227B ;
- ב. סגירת מרפסות בקומה א' בחזית אחורית במגרשים מס' 221A, 226A, 226B ;
- ג. תוספת בניה בקומת קרקע בחזית אחורית במגרשים מס' 226A, 226B.
- ד. הגדלת שטח סככה מעל החניה עד 20.0 מ"ר במגרשים מס': 221A, 226A, 226B.
- ה. שינוי בקווי בנין במגרשים 226A, 226B בחזית אחורית מ 5.0 - ל 4.8 מ' ;
במגרש 226B בחזית צדדית מ 2.0 - ל 1.85 מ'.

גאודע-ניחול ומידע מקרקעין ונכסים בע"מ
אימות אישור
אושרה לתוקף ע"י ועדה

שם _____
חתימה _____

מס' התכנית: 12/209/03/5
תוקף התכנית: 1965
מס' התכנית: 12/209/03/5
מס' התכנית: 12/209/03/5
מס' התכנית: 12/209/03/5

הודעה על אישור תכנית מס' 12/209/03/5
מס' 5395
מס' התכנית: 12/209/03/5
מס' התכנית: 12/209/03/5
מס' התכנית: 12/209/03/5



מרחב תכנון מקומי באר-שבע

תכנית מפורטת מס' 12/209/03/5

שינוי לתכנית מס' 5/במ/72

מגישי התכנית : מרסל טובול - רח' רפאל קלצ'קין 36, ב"ש
אופיר ספיר - רח' רפאל קלצ'קין 38, ב"ש
רינה מילמן - רח' רפאל קלצ'קין 42, ב"ש
ברוניסלב צצקיס - רח' יוכבד בת מרים 13, ב"ש

בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל

עורך התכנית : אדריכלית נטליה ליפובצקי
רח' חטיבה שמונה 17/9, ב"ש, טל : 08-6104872, פל : 054-474557

תאריך הגשה : 18.05.03

תאריך עידכון : 31.05.04

1. שם התכנית

התכנית תקרא תכנית מפורטת מס' 12/209/03/5 שינוי לתכנית מס' 5/במ/72.

2. **מחוז:** הדרום

נפה: באר-שבע

מקום: באר-שבע, שכי' נווה מנחם, רח' רפאל קלצ'קין

גושים וחלקות: גוש 38381, חלקות: 7, 17, 18, 20, 39 (חלק)

גוש 38380, חלקה 44 (חלק)

שטח התכנית: 1.257 ד'

24.02.2005

נ ת ק ב ל

3. מסמכי התכנית

המסמכים של הלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:

א. 4 דפי הוראות בכתב (להלן התקנון);

ב. תשריט בקני"מ 1:250 (להלן התשריט);

ג. נספח בינוי המחייב לעניין היקף התוספות ומיקומם ביחס לבינוי הקיים.

4. יחס לתכניות אחרות

התכנית זו כפופה לכל ההוראות של תכנית מס' 5/במ/72, למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.

5. ציונים בתכנית

כפי המסומן בתשריט ומתואר במקרא.

6. מטרת התכנית

א. הגדלת היקפי בניה מירביים במגרשים מס' 227B, 226B, 226A, 221A המיועדים לאזור מגורים א' (קוטגיים חד-משפחתיים עם קיר משותף) מ-480 מ"ר ל-649 מ"ר. מתוכם:

- למטרות עיקריות: ל-153 מ"ר במגרשים 226A, 226B, ל-136 מ"ר במגרש 221A,

ל-132 מ"ר במגרש 227B;

- למטרות שדות: במגרשים 227B, 226A, 221A ל-20 מ"ר, במגרש 227B-15 מ"ר (ללא שינוי).

ב. שינוי בקווי בנין במגרשים 226B, 226A בחזית אחורית מ-5.0 ל-4.8 מ'; במגרש 226B בחזית צדדית מ-2.0 ל-1.85 מ'.

ג. צירוף נספח בינוי המחייב לעניין היקף התוספות ומיקומם ביחס לבינוי הקיים.

7. תכליות ושימושים

אזור מגורים א' : (מגרשים מס': 227B, 226B, 226A, 221A)

א. במגרשים הנ"ל תותר הקמת יח"ד צמודות קרקע חד-משפחתיות בעלות שתי קומות, עם קיר משותף.

ב. תותר תוספת בניה ע"י:

- סגירת מרפסות בקומה א' בחזית קדמית בגודל 4.14 מ"ר (תוספת בשטח עיקרי) במגרשים מס': 227B, 226B, 226A, 221A.

- סגירת מרפסות בקומה א' בחזית אחורית בגודל 3.80 מ"ר (תוספת בשטח עיקרי) במגרשים מס': 226B, 226A, 221A.

- תוספת בניה בקומת קרקע בחזית אחורית בגודל 17.51 מ"ר (תוספת בשטח עיקרי) במגרשים מס': 226B, 226A.

ג. גימור התוספות יהיה מתואם לבית הקיים. ובמידה ויהיה חיפוי יחופה הבית כולו. חומר גמר של תוספות – טיח או כל חומר עמיד (חיפוי אבן, קרמיקה, וכו'...) או שילוב ביניהם – הכל בגוון בהיר. התכנית מאפשרת גמישות במיקום וגודל הפתחים.

ד. הגג בהרחבות יהיה גג רעפים וניקוזו יהיה לכיוון המגרש.

ה. תותר לבנות סככה מעל החניה בגודל עד 20.0 מ"ר במגרשים מס': 227B, 226A, 226B ובגודל

עד 15.0 מ"ר במגרש 227B. מיקום סככת רכב יהיה בחזית המגרש, בקווי בנין – 0.0; 0.0 מ' קדמי וצדדי. שיפוע הקירווי וניקוזו יהיו לכיוון המגרש. תותר לסגור את החניה עם שער מצד של רחוב.

זר:

תוואי ורוחב הדרך לפי המסומן בתשריט.

דרך משולבת :

מיועד לדרכים ציבוריות משולבות של הולכי רגל ורכב.

24 02 2005

8. טבלת אזורים ושימושים – מצב קיים

אזור	מס' מגרש	שטח מגרש מזערי (מ"ר)	מספר יחיד במגרש	מספר קומות	בניה לקומה ושטח בניה (מ"ר)	בניה בכל הקומות ושטח בניה (מ"ר)	קווי בניין		
							ק	צ	א
מגורים א'	221A 226A 226B 227B	170	1	2	90	120	3/5	2.0 או 0	3/5

9. טבלת זכויות הבניה – מצב מוצע

קווי בניין	היקפי בניה מרביים במגרש (מ"ר)						מספר קומות מרבי	מספר יחיד	שטח המגרש (מ"ר)	מס' מגרש	יעוד קרקע
	תכסית	סה"כ עיקרי שרות + שרות	שטח שרות *		שטח עיקרי						
			מעל למפלס הכניסה	מתחת למפלס הכניסה	מעל למפלס הכניסה	מתחת למפלס הכניסה					
א	צ	ק									
כמסומן בתשריט	93	156	20	-	136	-	2	1	260	221A	אזור מגורים א'
	110	173	20	-	153	-	2	1	255	226A	
	110	173	20	-	153	-	2	1	249	226B	
	90	147	15	-	132	-	2	1	250	227B	

* שטח שרות כולל : סככות רכב (20 מ"ר - במגרשים 221A, 226A, 226B ו 15 מ"ר - במגרש 227B).
 ** בכל מקרה של סטירה בין התוספת המותר לבניה לפי הוראות התכנית לבין הקבוע בנספח הבינוי, יגברו הוראות התכנית.

10. הנחיות כלליות לתשתית:**10.1 שרותים הנדסיים**

ביוב ניקוז ואספקת מים יתוכננו ויבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס העיר באר-שבע. יחול איסור בניה מעל לקווי תשתית, וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י הבונה ועל חשבונו, בתאום עם הרשויות המוסמכות.

10.2 חשמל

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

סוג קו חשמל	מרחק מתיל קיצוני	מרחק מציד 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 בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק הקטן מ 2 מ' מכבלים אלה.

אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל – מחוז דרום.

11. מקלטים :

בהתאם להנחיות פיקוד העורף ובאישורו.

12. תנאים למתן היתרי בניה :

היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זאת.

13. חלוקה ורישום :

חלוקת המגרשים תעשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

14. הפקעות לצרכי ציבור :

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

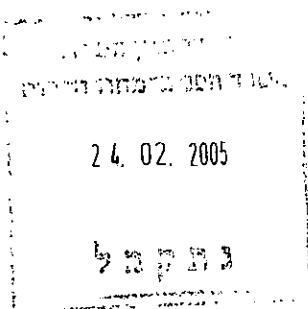
15. חניה :


החניה תהייה בתחום המגרש ולפי תקן חניה של תכנית מתאר באר-שבע.


16. תאריכי ושלבי ביצוע

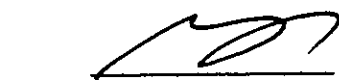
התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישור התכנית.

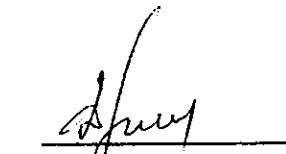
17. חתימות




אופיר ספיר (מגרש 226B)
רח' רפאל קלצ'קין 38


מרסל טובול (מגרש 226A)
רח' רפאל קלצ'קין 36


ברוניסלב צצקיס (מגרש 221A)
רח' יוכבד בת מרים 13


רינה מילמן (מגרש 227B)
רח' רפאל קלצ'קין 42

ליפובצקי נטליה
אדרכלית
מ. רשין 104717

עורך התכנית:

בעל הקרקע :