

6-4338

מחוז דרום

לשכת ההגנה והכחמ"ח
מנהל המגורים והגנת הדרום
07.03.2005
נתקבל

מרחב תכנון מקומי באר-שבע

תכנית מפורטת מס' 30/206/03/5
שינוי לתכנית מס' 4/75/5 במ/5

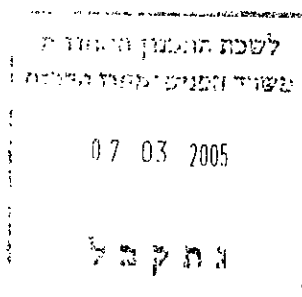
תקנון

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

מס' תכנית: 30/206/03/5
מס' תיק: 7/3105
מס' תיק: 7/3105
מס' תיק: 7/3105

הודעה על אישור תכנית מס' 30/206/03/5
מס' תיק: 7/3105
מס' תיק: 7/3105
מס' תיק: 7/3105

תאריך: ספטמבר 2001
אפריל 2002
מרץ 2003
אוגוסט 2003



מבוא

תכנית זו מטפלת ב - 4 מגרשים חד-משפחתיים עם קיר משותף, הנמצאים בשכ' נווה מנחם, ב"ש.

בנוסף לתוספת סטנדרטית לפי תכנית מס' 5/במ/4/75 תכנית המוצעת מאפשרת:

- הגדלת שטח בניה בקומת קרקע ובקומה א' עבור מגרשים מס' 90A ו- 1122A

- להשאיר מחסן קיים, שגודלו יותר מ"ר 6 עבור מגרש מס' 1122A

- להשאיר סככה קיימת עבור מגרש מס' 1122A

והכל ע"י הגדלת זכויות בנייה, שינויים בהנחיות והגבלות בניה ושינויים בקווי בניין.

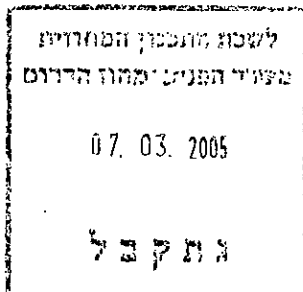
במגרשים מס' 1122B, 90B זכויות בניה נשארות ללא שינויים בהתאם לתכנית מאושרת.

1. התכנית

- 1.1 שם התכנית - תכנית מפורטת מס' 30/206/03/5, שינוי לתכנית מס' 5/במ/4/75
- 1.2 מחוז - הדרום
- 1.3 נפה - באר-שבע
- 1.4 מקום - באר-שבע, שכ' נווה מנחם
- 1.5 גושים - 38170, חלקות 51, 50, 86 (חלק), 88 (חלק).
38176, חלקות 56, 57, 86 (חלק),
38177, 62 (חלק), 63 (חלק).
- 90A, 90B, 1122A, 1122B.
- 1,989 מ"ר.
- 1.6 מגרשים
- 1.7 שטח התכנית - משפ' סדיקוב, רח' שרה אהרונסון 33, שכ' נווה מנחם, ב"ש,
משפ' אלגנייב, רח' אסתר המלכה 21, שכ' נווה מנחם, ב"ש.
- 1.8 היוזם - מ.מ.י., ואחרים.
- 1.9 בעל הקרקע - אדריכל רבינוביץ' ויקטור רח' עבדת 12, ב"ש.
- 1.10 עורך התכנית - א' 3 דפי הוראות בכתב (להלן התקנון),
1.11 מסמכי התכנית - ב' תשריט בקנ"מ 1:1250 (להלן התשריט),
ג' נספח בינוי מנחה, המחייב לגבי מיקום התוספות, מחסנים וסככות.
כל המסמכים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.
- 1.12 יחס לתכניות אחרות - תכנית זו כפופה לתכנית מס' 5/במ/4/75, למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.
- 1.13 מטרת התכנית - תוספת שטח בניה בנוסף לבניה הסטנדרטית ע"י הגדלת זכויות הבניה ושינויים בקווי בניין במגרשים מס' 90A ו-1122A הנמצאים באזור מגורים א'.

2. תכליות ושימושים, הוראות והגבלות בניה.

- 2.1 אזור מגורים א' (מגרשים מס': 90A, 90B, 1122A, 1122B).
- 2.1.1 במגרשים הנ"ל תותר הקמת בתים חד משפחתיים עם קיר משותף בגובה עד 2 קומות.
- 2.1.2 במגרשים מס' 90A, 1122A בנוסף לתוספת סטנדרטית לפי תכנית מס' 5/במ/4/75, תותר תוספת בניה וגגון בחזית צדדית, וכן תוספת בקומה א' בחזית קדמית מעל מבנה קיים בסיסי.
לא יותרו פתחים לכיוון מגרש הסמוך עם מספר זהה. הגגות יהיו גגות רעפים עם שיפוע וניקוז לכיוון המגרש. גובה מרבי למבנה עם גג רעפים לא יעלה על 9.0 מ' וימדד מגובה מפלס הכניסה הקובעת של המבנה הקיים. שטח של כל התוספות וגגונים ייחשבו כשטח עיקרי.
- 2.1.3 במגרש מס' 1122A קיימת סככה בחזית דרומית בשטח 15 מ"ר. תותר להשאירה במקומה. שטח הסככה ייחשב כשטח עיקרי.
- 2.1.3 במגרשים מס' 90B, 1122B זכויות בניה ישארו ללא שינוי לפי תכנית מס' 5/במ/4/75.
- 2.1.4 מערכת דודי שמש - מיקום דודי שמש יותר רק בתוך חלל גג רעפים.
- 2.1.5 מחסנים:
בכל מגרש תותר הקמת מחסן אחד בחצר אחורית של המגרש.
שטחו המרבי של מחסן לא יעלה על 6.0 מ"ר. גובהו הפנימי של מחסן לא יעלה על 2.20 מ'.
קווי בניין למחסן: אחורי - 0.0 מ', צדדי - 0.0 מ'.
במגרש מס' 1122A קיימים שני מחסנים. מחסן אחד בחזית דרומית בשטח 8 מ"ר תותר להשאיר במקומו. מחסן שני, עשוי מפח, הממוקם בחזית צפונית הפונה לרחוב אהרונסון יהיה להריסה.



2.1.6 סככת רכב:

בכל מגרש תותר הקמת סככת רכב לחזית דרך בפינת המגרש אשר תקורה בקירוי קל ללא קירות ודלתות ומידותיה יהיו : אורך - 5.0 מ', רוחב - 3.0 מ'. סככות רכב יבנו על הגבול המשותף עם מגרש השכן כך שתמיד יהיו זוגות סככות רכב פרט למגרשים פינתיים ומגרשים הגובלים עם מגרשים פינתיים. קווי בניין לסככות רכב: קדמי - 0.0 מ', צדדי - 0.0 מ' לגבול עם מגרש שכן.

2.2 דרכים:

רוחב ותווי דרכים לפי המסומן בתשריט.

3. טבלת זכויות בניה (מצב קיים).

אזור	מס' קומות מקסימלי	שטח עיקרי מ"ר		שטח שרות מ"ר	סה"כ שטח בניה מותר מ"ר	קווי בניין		
		ק.קרקע	סה"כ			קידמי	צדדי	אחורי
מגורים א'	2	100	130	21	151	5 מ' או כמסומן בתשריט	2	3

- במגרשים פינתיים אין קו בניין אחורי, אלא קווי בנין קדמיים וצדיים בלבד. במגרשים צמודים למגרשים הפינתיים עם מספר מגרש זהה יהיו קווי הבניין זהים לקווי הבניין במגרש הפינתי.

4. טבלת זכויות בניה (מצב מוצע).

אזור	מספר מגרש	שטח מגרש מ"ר	שטח עיקרי מ"ר		שטח שרות מ"ר	סה"כ שטח בניה מ"ר	תכנית מרבית מ"ר	מס' קומות מרבי	מס' יח"ד	קווי בנין מזעריים		
			בק.קרקע	סה"כ						ק	צ	א
מגורים א'	90A	349	110	180	21	201	131	2	1	כמסומן בתשריט		
	1122A	320	122	197	23	220	145					
	90B 1122B	277 283	100	130	21	151	121					

* - שטח למטרות שרות כולל מחסן וסככת רכב עד 15 מ"ר.

5. חניה:

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

6. 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 במקום וגודל הפתחים וצורת הגגות. עיצוב הגג וגובהו יבוצעו מסגרת תכנונית לחזית משותפת עם אפשרות בניה בנפרד.

7. 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 חיצוני	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.

8. חלוקה ורישום:

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

9. הפקעות לצרכי ציבור:

מקרקעי ישראל, כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק תכנון והבנייה יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נוהלי מנהל מקרקעי ישראל. מקרקעין שאינם מקרקעי ישראל, והמיועדים לצרכי ציבור כנזכר לעיל יופקעו יפ"י חוק תכנון והבניה .

10. שלבי ביצוע:

התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישור תכנית זו.

11. תנאים למתן היתר בניה:

היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו. הריסת מיבניה המסומנים להריסה בתשריט הינו תנאי למתן היתרי הבניה.

12. אישורים:

חתימת המגיש:

Cap

חתימת בעל הקרקע:



חתימת המתכנן:

רבינוביץ ויקטור אדריכל
רח' עמית 12 באר שבע
טלפקס 08-6432048
טלפון 052-765195