605109

מבוא

לתכנית מפורטת מס' 5/מק/2321

תכנית זו כוללת מגרש מס' 65ב המיועד לבניית קוטג'ים יובל גד לפי נספח בינוי לתכנית מס' 28/119/03/5 (אזור מגורים א'). במגרש קיימים 4 בתים חד-משפחתיים בעלי 2 קומות עם קיר משותף (מספרי הבתים: 25, 27, 29, 31). התכנית המוצעת מאפשרת לבית מס' 31 בניית תוספת לא סטנדרטית בקומת קרקע בחזית אחורית במקום בניית תוספת בקומה א'.
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית לפי סעפים: 62א (א) (4), 62א (א) (5) ו 62א (א) (6) תיקון 43 לחוק התכנון והבניה.

מרחב תכנון מקומי באר – שבע

תכנית מפורטת מס' 5/מק/2321

שינוי לתכנית מפורטת מס' 28/119/03/5

מגיש התכנית : אולגה רוזנטל – משעול מבצע יונתן 31, באר-שבע

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 : 26.02.04

תאריך עדכון : 24.06.04

1. שם התכנית

התכנית תקרא תכנית מפורטת מס' 5/מק/2321
שינוי לתכנית מפורטת מס' 28/119/03/5.

2.

מחוז	:	הדרום
נפה	:	באר-שבע
מקום	:	באר-שבע, שכונה ו' , משעול מבצע יונתן 31
גושים וחלקות	:	גוש 38108 , חלקה 46
שטח התכנית	:	0.615 ד'

3. מסמכי התכנית

התכנית כוללת 4 דפי הוראות בכתב (להלן התקנון) , תשריט בקנ"מ 1:250 (להלן התשריט) ונספח בינוי המחייב לעניין היקף בתוספות ומיקומם ביחס לבינוי הקיים. המסמכים האלה מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.

4. יחס לתכניות אחרות

התכנית כפופה לכל ההוראות של תכניות מפורטת מס' 28/119/03/5 למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.

5. ציונים בתכנית

כפי המסומן בתשריט ומתואר במקרא.

6. מטרת התכנית

א. שינוי חלוקת שטחי בניה המותרים למגרש מס' 65ב, המיועד לאזור מגורים א' (קוטג'ים בבינוי שטיח) ע"י העברת זכויות בניה מקומה א' לקומת קרקע ללא שינויים בסה"כ שטח המותר לבניה לפי סעיף 62א (א) (6) תיקון 43 לחוק התכנון ולבניה.

ב. שינוי בדבר בינוי לפי סעיף 62א (א) (5) תיקון 43 לחוק התכנון ולבניה.

ג. שינוי בקוי בנין לפי סעיף 62א (א) (4) תיקון 43 לחוק התכנון ולבניה.

7. תכליות ושימושים

7.1 אזור מגורים א' - קוטג'ים בבינוי שטיח (מגרש מס' 65ב) :

7.1.1 במגרש הנ"ל קיימים 4 קוטג'ים חד-משפחתיים בעלי עד 2 קומות עם קיר משותף (מספרי הבתים : 25, 27, 29, 31).

7.1.2 לבית מס' 31 תותר בניית תוספת בקומת קרקע בחזית האחורית במקום התוספת בקומה א'.

7.1.3 גימור התוספת יהיה מתואם לבית הקיים. ובמידה ויהיה חיפוי יחופה הבית כולו. התכנית מאפשרת גמישות במיקום וגודל הפתחים.

7.1.4 גג של התוספת יהיה גג רעפים וניקוזו יהיה לכיוון המגרש.

7.1.5 לבית מס' 31 תותר בניית מצללה מחומרים קלים בחזית קדמית של הבית בהתאם לשטחים הקבועים בחוק התכנון והבניה.

7.1.6 זכויות בניה לדירות מס' 25, 27, 29 - נשארות ללא שינויים.

8. זכויות בניה – מצב קיים

תותר בניה ב-2 שלבים. כמסומן בנספח הבינוי ובתנאי שהשלב הסופי יהייה במסגרת אחוזי הבניה המותרים לפי טבלת זכויות הבנייה :

שימוש המגרש	מס' מגרש	שטח מגרש מ"ר	מס' קומות	מס' בנינים	מס' יח"ד	אחוזי בניה מכסימליים מוצעים לקומה משטח נטו (הערה : השטח נטו לא כולל חניה)	קווי בניין
מגורים א'	65א	615	2	1	4	*50	כמסומן בנספח בינוי

* שטח המותר לקומה ליח"ד – 12.5%. סה"כ שטח ל-4 יח"ד בשתי קומות – 100%.

9. טבלת זכויות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' מגרש	שטח מגרש מ"ר	מס' יח"ד	מס' קומות מעל הקרקע	זכויות בניה מרביות למגרש מעל לקרקע (%)					קווי בניין		
					מס' דירה	שטח לדירה בקומת קרקע	שטח לדירה בקומה א'	סה"כ שטח לדירה	סה"כ שטח למגרש	ק	צ	א
מגורים א' – "רכבות"	65א	615	4	2	25, 27, 29*	12.5	12.5	25.0	100.0	כמסומן בתשריט		
					31	16.5	8.5	25.0				

* זכויות הבניה לדירות מס' 25, 27, 29 נשארות ללא שינוי לפי התכנית הקודמת.

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 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 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 יוחכרו לרשות המקומית לפי נוהלי מנהל מקרקעי ישראל או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהם בכפוף להסכמת הועדה המחוזית.

15. חניה :

החניה תהייה לפי תקן חניה של תכנית מתאר באר-שבע.

16. תאריכי ושלבי ביצוע

התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישור התכנית.

17. חתימות אין כתובות לתוכנית:

1) בתיבוט הל 54976436 בת 3 שנים
בתיבוט חיים 51468429 בת 25

2) 6745678
27

3) נתן נבה 54888175
מגלן נתן 29 ב"ש

מגיש התכנית :

אולגה רוזנטל

בעל הקרקע :

מנהל מקרקעי ישראל

עורך התכנית :

נטליה ליפובצקי

מינהל מקרקעי ישראל
מ. ראשון 104717