

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים - מחוז הדרום

03.11.2005

נתקבל

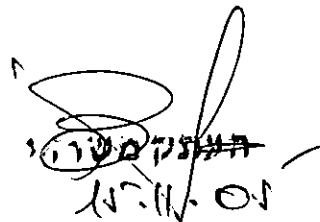
מבוא

תכנית מפורטת מס' 17/207/03/5

שינוי לתכנית מס' 3/73/5 במ/5

תכנית זו כוללת מגרשים מס': 151A, 151B (אזור מגורים א') מתוך אתר שכונתי המיועד לבניה מהירה. במגרשים קיימים בתי מגורים בעלי תוספת סטנדרטית לפי תכנית מס' 3/73/5 במ/5. התכנית המוצעת מאפשרת בניית במגרש מס' 151A בנוסף לתוספת סטנדרטית:

- סגירת מרפסת בקומה א',
- בניית סככה מעל הכניסה
- והגדלת שטח מחסן מ 8.0 מ"ר ל 11.0 מ"ר.


התקן משורי
10.11.05

משרד הפנים - מחוז הדרום
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
הישודר תכנית מס' 17/207/03/5
הוצעה הבחירה להבין ולבניה התלעה
ביום 10/11/05 לאשר את התכנית.
יו"ר הגעדה המחוזית
סמנכ"ל להבנה

הודעה על אישור תכנית מס' 17/207/03/5
5985
כורסמה בילקוס הפרטים מס' 29/11/05
מיום



מרחב תכנון מקומי באר-שבע

תכנית מפורטת מס' 17/207/03/5

שינוי לתכנית מס' 3/73/במ/5

[Handwritten signature]
התקבל
15.11.05

מגיש התכנית : רחמים קבולי - רח' ויטקין 40, ב"ש, טל: 064-433519

בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל

עורך התכנית : אדריכלית נטליה ליפובצקי
רח' חטיבה שמונה 17/9, טל: 08-6104872, פל: 054-4474557

תאריך הגשה : 17.12.02

תאריך עידכון : 6.01.04



1. שם התכנית

התכנית תקרא תכנית מפורטת מס' 17/207/03/5
שינוי לתכנית מס' 3/73/5.

2. מחוז : הדרום
נפה : באר-שבע
מקום : באר-שבע, שכונה ו', רח' ויטקין 40
גושים וחלקות : גוש 38132, חלקות : 69, 68, 20 (חלק), 232 (חלק)
שטח התכנית : 0.922 ד'

3. מסמכי התכנית

התכנית כוללת 4 דפי הוראות בכתב (להלן התקנון), תשריט בקני"מ 1:250 ונספח בינוי המחייב לעניין היקף בתוספות ומיקומם ביחס לבינוי הקיים (אין בתיאור הדירות לרבות החלוקתן הפנימית והמידות כדי לחייב לעניין הוצאת היתרים מכח תכנית זו). המסמכים האלה מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.

4. יחס לתכניות אחרות

התכנית זו כפופה לכל ההוראות של תכניות מס' 5/73/5, 3/73/5 למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.

Handwritten signature and date 15.11.05

5. ציונים בתשריט

כפי המסומן בתשריט ומתואר במקרא.

6. מטרת התכנית

הגדלת שטח בניה במגרש מס' 151A, המיועד לאזור מגורים א', ע"י שינויים בזכויות בניה, קווי בנין ובהנחיות והגבלות בניה.

7. תכליות ושימושים

אזור מגורים א' (מגרש : 151A) :

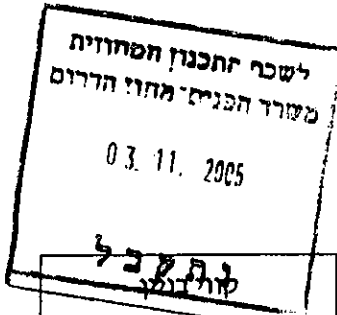
- במגרש הנ"ל תותר הקמת יח"ד צמודת קרקע בבית חד-משפחתי בן שתי קומות עם קיר משותף.
- במגרש בנוסף לתוספת סטנדרטית תותר : סגירת מרפסת בקומה א' וסככת הצללה בכניסה לבית בקומת קרקע. מיקומם של כל התוספות ראה נספח בינוי.
- גימור התוספות יהיה מתואם לבית הקיים. ובמידה ויהיה חיפוי יחופה הבית כולו. חומר גמר של תוספות – טיח או כל חומר עמיד (חיפוי אבן, קרמיקה, וכו' ...) או שילוב ביניהם – הכל בגוון בהיר. התכנית מאפשרת גמישות במיקום וגודל הפתחים. גג של התוספות יהיה גג רעפים וניקוזו יהיו לכיוון המגרש.
- תותר הקמת מחסן בגבול אחורי של המגרש, בשטח מרבי של 11.0 מ"ר. קווי בנין עבור מחסן – 0.0 ; 0.0 מ' אחורי וצדדי. גובה פנימי של מחסן לא יעלה על 2.20 מ'. לא יותרו פתחים לכיוון השכן ושיפוע הגג וניקוזו יהיו לכיוון המגרש. חזית המחסן הפונה לכיוון רח' האצ"ל תעוצב עפ"י הנחיות מהנדס העיר.
- תותר לבנות סככה מעל החניה בגודל 15.0 מ"ר ללא קירות ודלתות. מיקום סככת רכב יהיה בחזית המגרש, בקווי בנין 0 ; 0 מ' קדמי וצדדי. שיפוע הקירוי וניקוזו יהיו לכיוון המגרש.
- מגרש מס' 151B נשאר ללא שינוי לפי התכנית התקפה.

דרך משולבת :

מיועד לדרכים ציבוריות משולבות של הולכי רגל ורכב.

דרך :

תוואי ורוחב הדרך לפי המסומן בתשריט.



8. טבלת אזורים ושימושים – מצב קיים

אזור	מס' מגרש	שטח מגרש מזערי (מ"ר)	מספר יחיד במגרש	מספר קומות	שטח בניה עיקרי מ"ר		שטח שרות מ"ר	סה"כ שטח בניה מותר מ"ר	קווי בניין		
					סה"כ	בקומת קרקע			ק	צ	א
מגורים א'	151A	240	1	2	135	73.5	23	158	כמסומן בתשריט	2.70	5.00
	151B										

* כל הנתונים לפי תכנית מס' 5/במ/3.

9. טבלת זכויות בניה – מצב מוצע

אזור	מס' מגרש	שטח המגרש (מ"ר)	מספר יחיד במגרש	מספר קומות	היקפי בניה מירביים (מ"ר) *				קווי בניין		
					מטרות עיקריות		מטרות שרות	סה"כ (עיקרי + שרות)	תכנית שטח מירבית	ק	צ
					סה"כ	בקומת קרקע					
אזור מגורים א'	151A	251	1	2	156	82	26 **	182	108	כמסומן בתשריט	
	151B***	251			135	73.5	23	158	96.5		

* אין בניה מתחת לקרקע.

** שטח שרות כולל : מחסן (11 מ"ר) וסככות רכב (15 מ"ר).

*** זכויות בניה במגרש מס' 151B נשארות ללא שינוי.

**** בכל מקרה של סטירה בין התוספת המותר לבניה לפי הוראות התכנית לבין הקבוע בנספח הבינוי, יגברו הוראות התכנית.

התוכנית
מערך
25.11.05

10. הנחיות כלליות לתשתית:

10.1 שירותים 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.

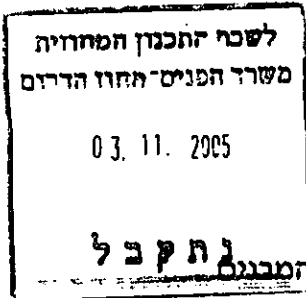
10.2 חשמל

לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי 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 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 אחרי הריסת המבנים המיועדים להריסה בהתאם לתשריט.

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

16. תאריכי ושלבי ביצוע

התכנית תבוצע תוך 7 שנים מיום אישור התכנית.

Handwritten signature and stamp of the Planning Committee.

17. חתימות

ליפובצקי נטליה
אדריכלית
מ. רשיון 104717
Handwritten signature

עורך התכנית :

בעל הקרקע :

Handwritten signature
מגיש התכנית :