

6005218

הנדסה מס' 4
2005/11/23

מבוא

לתכנית מפורטת מס' 38/206/03/5

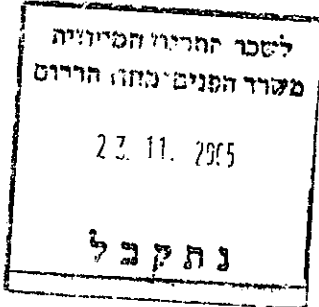
תכנית זו כוללת מגרשים מס' : 25A, 25B מתוך אתר שכונתי המיועד לבניה מהירה.
במגרשים קיימים בתי מגורים בעלי תוספות סטנדרטיות לפי תכנית מס' 5/במ/4/75.
התכנית המוצעת מאפשרת במגרש 25B סגירת נישה בקומת קרקע בחזית צדדית
ותוספת בנייה בקומה א' בחזית קדמית.
כל זכויות והנחיות בניה למגרש 25A נשארות ללא שינוי.

לטכנר זהרירי המחוזית
משרד הפנים - מחוז הדרום
23.11.2005
נתקבל

משרד הפנים - מחוז הדרום
תוק התכנית המבנית תשס"ב - 1965
אישור תכנית מס' 38/206/03/5
השירה המחוזית להבטח ולבטיח החליטה
בידן 25/11/05 לאשר את התכנית.
קי"ר העדה המהווית
סמנכ"ל לתכנון

הודעה על אישור תכנית מס' 38/206/03/5
נורסמה בילקוט הפרקומים מס' 5/485
מיום 25/11/05

התפקיד מטרה
21/11/05



מרחב תכנון מקומי באר-שבע

תכנית מפורטת מס' 38/206/03/5

שינוי לתכניות מס' 5/במ/75 ו 5/במ/4/75

מגיש התכנית : ויחודץ לב - רח' אבשלום 19, ב"ש, פל: 052-4444109

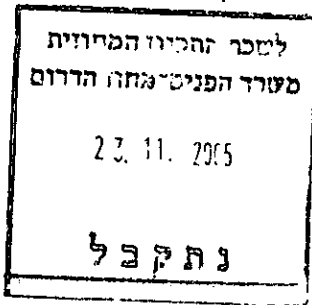
בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל

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

תאריך : 21.02.05

1. שם התכנית

התכנית תקרא תכנית מפורטת מס' 38/206/03/5
שינוי לתכניות מס' 5/במ/75 ו 4/75/במ/5.



2. **מחוז** : הדרום

נפה : באר-שבע

מקום : באר-שבע, שכי נווה מנחם, רח' אבשלום

גושים וחלקות : גוש 38173, חלקות : 43, 44, 56 (חלק)

שטח התכנית : 0.630 ד'

3. מסמכי התכנית

התכנית כוללת 4 דפי הוראות בכתב (להלן התקנון), תשריט בקני"מ 250 : 1:
(להלן התשריט) ונספח בינוי מנחה ומחייב לגבי מיקום התוספת בלבד.
המסמכים האלה מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.

4. יחס לתכניות אחרות

התכנית זו כפופה לכל ההוראות של תכניות מס' 5/במ/75 ו 4/75/במ/5 למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.

5. ציונים בתכנית

כפי המסומן בתשריט ומתואר במקרא.

6. מטרת התכנית

- 6.1 הגדלת היקפי בניה מירביים במגרש מס' 25B המיועד לאזור מגורים א' ונמצא
ברח' אבשלום 19, באר-שבע, מ- 151 מ"ר ל-186 מ"ר. מתוכם
למטרות עיקריות : מ 130 מ"ר – ל 165 מ"ר,
למטרות שרות : 21 מ"ר - ללא שינוי.
6.2 שינוי בנספח בינוי הכולל הנחיית לעינין היקף תוספת ומיקומה.

7. תכליות ושימושים

7.1 **אזור מגורים א' (מגרש 25B) :**

- 7.1.1 במגרש תותר הקמת יח"ד צמודת קרקע בבית חד-משפחתי בן 2 קומות עם קיר משותף. מותר סגירת נישה בקומת קרקע בחזית צדדית ותוספת בניה בקומה א' בחזית קדמית. מיקומם של כל התוספת ראה נספח בינוי.
7.1.2 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.
7.1.3 הגג יהיה גג רעפים עם שיפוע וניקוז לכיוון המגרש. גובה מירבי למבנה עם גג רעפים לא יעלה על 7.70 מ' ויימדד מגובה מפלס הכניסה הקובעת של המבנה הקיים.
7.1.4 תותר לבנות סככה מעל החניה בגודל עד 15.0 מ"ר. מיקום סככת רכב יהיה בחזית המגרש, בקווי בנין - 0 ; 0 מ' קדמי וצדדי. שיפוע הקירווי וניקוזו יהיו לכיוון המגרש.
7.1.5 תותר הקמת מחסן בגבול אחורי וצדדי של המגרש, בשטח מרבי של 6.0 מ"ר. קווי בנין צדדי ואחורי עבור מחסן - 0 ; 0 מ'. לא יותרו פתחים לכיוון השכן ושיפוע הגג וניקוזו יהיו לכיוון המגרש. גובה מחסן - 2.2 מ'.
7.1.6 מגרש 25 A -נשאר ללא שינוי.

7.2 דרך משולבת :

מיועד לדרכים ציבוריות משולבות של הולכי רגל ורכב.

23.11.2015

נתנה ל

3
התנהגות משונה
24.11.15

8. טבלת אזורים ושימושים - מצב קיים*

היעוד	מס' מגרש	שטח מגרש מזערי (מ"ר)	מספר יחיד במגרש	מספר קומות	שטח עיקרי מ"ר		שטח שרות מ"ר	סה"כ שטח בניה מותר מ"ר	קווי בניין		
					סה"כ	בקומת קרקע			א	צ	ק
אזור מגורים א'	25A 25B	--	1	2	130	100	21	151	5 או כמסומן בתשריט	2;0	3

* כל הנתונים לפי תכנית מס' 5/במ/4/75.

9. טבלת זכויות בניה - מצב מוצע

היעוד	מס' מגרש	שטח המגרש (מ"ר)	מספר יחיד במגרש	מספר קומות	היקפי בניה מירביים (מ"ר)**		שטח שרות מ"ר	סה"כ שטח בניה (מ"ר)	תכנית מרבית	קווי בניין		
					סה"כ	בקומת קרקע				א	צ	ק
אזור מגורים א'	***25A	250	1	2	130	100	21	151	121	כמסומן בתשריט		
	25B	250	1	2	165	100	*21	186	121			

* שטח שרות כולל: מחסן (עד 6 מ"ר), סככת רכב (15 מ"ר).

** אין בנייה מתחת לקרקע.

*** זכויות בניה במגרש 25A נשארות ללא שינוי.

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 :

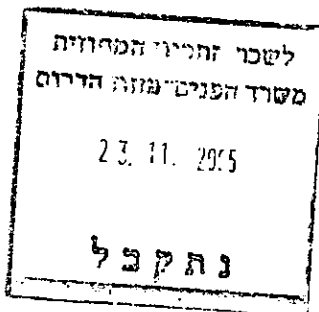
מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור, כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית לפי נוהלי מנהל מקרקעי ישראל או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהם בכפוף להסכמת הועדה המחוזית.

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

ליפובצקי נטליה
אדרכלית
מ. רש"מ 104717

עורך התכנית :

בעל הקרקע :

מגיש התכנית :