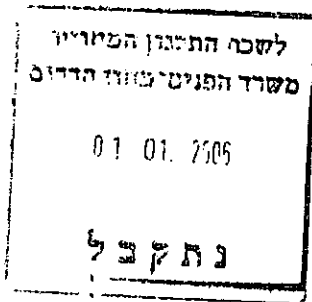


העתק לשירות
1.1.56



מבוא

לתכנית מפורטת מס' 17/211/03/5

תכנית זו כוללת מגרשים מס': 362A, 362B, 364A, 364B מתוך אתר שכונתי המיועד לבניה מהירה. במגרשים קיימים בתי מגורים בעלי תוספות סטנדרטיות לפי תכנית מס' 4/63/5 במ/5. התכנית המוצעת מאפשרת במגרשים מס': 362B, 362A, 364B שינויים הבאים:

א. במגרש 364B:

- תוספת בניה בקומה א' בחזית קידמית.
- הגדלת מחסן עד 8 מ"ר.
- קביעת קווי בנין למצללה בחזית קדמית.

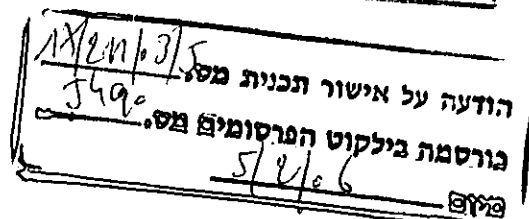
ב. במגרש 362A:

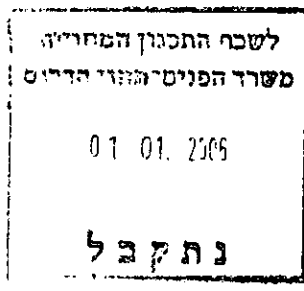
- תוספת בניה בקומת קרקע בחזיתות צדדית ואחורית, בקומה א' בחזיתות קדמית, צדדית ואחורית.
- הגדלת מחסן עד 12 מ"ר.
- קביעת קווי בנין למצללה בחזית קדמית וצדדית.

ג. במגרש 362B:

- תוספת בניה בקומת קרקע בחזיתות צדדית ואחורית, בקומה א' בחזיתות קידמית, צדדית ואחורית.
- הגדלת מחסן עד 8 מ"ר.
- קביעת קווי בנין למצללה בחזית קדמית וצדדית.

- ד. - הקמת קיר בגובה עד 1.8 מ' סביב מגרשים 362A, 362B, 364B. כל התוספות ראה בנספח בינוי.





1
העמדה מש-3
1.106

מרחב תכנון מקומי באר-שבע
תכנית מפורטת מס' 17/211/03/5
שינוי לתכנית מס' 4/63/במ/5

מגישי התכנית יעקובוב רפאל - רח' אבא קובנר 15, ב"ש
שפטל גרגורי - רח' אבא קובנר 6, ב"ש
פרנדיוק אנטולי - רח' אבא קובנר 4, ב"ש

בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל

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

תאריך הגשה : 24.06.03

תאריך עידכון : 4.10.04

התכנית מס' 17/211/03/5
1.1.06.

1. שם התכנית

התכנית תקרא תכנית מפורטת מס' 17/211/03/5 שינוי לתכנית מס' 4/63/5.

2. מחוז:

הדרום

נפה:

באר-שבע

מקום:

באר-שבע, שכי נחל בקע

גושים וחלקות:

גוש 38313, חלקה 54

גוש 38316, חלקות: 8, 9, 59 (חלק)

שטח התכנית:

1.220 ד'

3. מסמכי התכנית

התכנית כוללת 4 דפי הוראות בכתב (להלן התקנון), תשריט בקני"מ 1:250 (להלן התשריט) 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 תכנית מס' 4/63/5, למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.

5. ציונים בתשריט

כפי המסומן בתשריט ומתואר במקרא.

6. מטרת התכנית

- הגדלת היקפי בניה מירביים במגרשים מס': 362A, 362B, 364B המיועדים לאזור מגורים א' (חד-משפחתיים עם קיר משותף) מ-453 מ"ר ל-571 מ"ר. מתוכם:
 - למטרות עיקריות מ-130 מ"ר: ל-172 מ"ר במגרש, ל-170 מ"ר במגרש 362B, ל-156 מ"ר במגרש 364B;
 - למטרות שרות מ-21 מ"ר: ל-27 מ"ר במגרש 362A, ל-23 מ"ר במגרש 362B, ל-23 מ"ר במגרש 364B.
- קביעת קו בנין קדמי למצללות בכל המגרשים.
- שינויים בנספח בינוי.

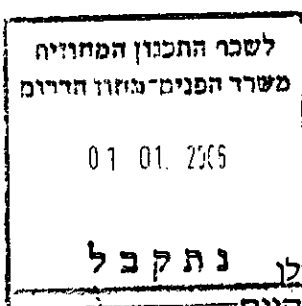
7. תכליות ושימושים

אזור מגורים א' : (מגרשים 362A, 362B, 364B)

- במגרשים הנ"ל תותר הקמת יחיד צמודת קרקע בבית חד-שפחתי בן 1 או 2 קומות, עם קיר משותף. תותר לבנות תוספות בגובה של עד 2 קומות. מיקומם של כל התוספות ראה נספח בינוי.
- חומר גמר של תוספות – טיח או כל חומר עמיד (חיפוי אבן, קרמיקה, וכו'...) או שילוב ביניהם – הכל בגוון בהיר. גג יהיה גג רעפים וניקוזו יהיה לכיוון המגרש.
- תותר הקמת מחסנים בגבול אחורי של המגרשים, בשטח מרבי של 12 מ"ר – למגרש 362A ו 8 מ"ר למגרשים 362B ו 364B. קווי בנין עבור מחסן – 0;0 מ' אחורי וצדדי. לא יותרו פתחים לכיוון השכן ושיפוע הגג וניקוזו יהיו לכיוון המגרש. גובה מחסן – 2.2 מ' נטו.
- תותר לבנות קיר בלוקים סביב מגרשים 362A, 362B, 364B בגובה עד 1.8 מ'.
- 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.
- תותר לבנות מצללות מחומרים קלים (מתחת, עץ...). תנאים להקמת מצללות הינם עפ"י תקנות התכנון והבניה. מיקום וקווי בנין בהתאם למסומן בתשריט.
- מגרש מס' 364A - נשאר ללא שינוי.

דרך משולבת:

מיועד לדרכים ציבוריות משולבות של הולכי רגל ורכב.



לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים - מחוז הדרום
01.01.2005
נתקבל

העתקה משטח
1.1.06

8. טבלת אזורים ושימושים - מצב קיים

אזור	מס' מגרש	שטח המגרש (מ"ר)	מספר יח"ד במגרש	מספר קומות	היקפי בניה מירביים (מ"ר)				תכנית-שטח מירבית (מ"ר)	קווי בניין (מ')							
					מטרות עיקריות		מטרות שרות			סה"כ (עיקרי + שרות)	ק	צ	א				
					מעל לקרקע	מתחת לקרקע	מעל לקרקע	מתחת לקרקע									
					מגורים אי-	חד-משפחתי עם קיר משוטף	364A	364B						362A	362B		
מגורים אי-	חד-משפחתי עם קיר משוטף	364A	364B	362A	362B	230	1	2	130	-	21	-	151	100	5.0	2.4	0.0 או 1.7

* כל הנתונים לפי תכנית מס' 4/63/5

9. טבלת זכויות בניה - מצב מוצע

אזור	מס' מגרש	שטח המגרש (מ"ר)	מספר יח"ד במגרש	מספר קומות	היקפי בניה מירביים (מ"ר)				תכנית שטח מירבית (מ"ר)	קווי בניין (מ')			
					מטרות עיקריות		*מטרות שרות			סה"כ (עיקרי + שרות)	ק	צ	א
					מעל לקרקע	מתחת לקרקע	מעל לקרקע	מתחת לקרקע					
מגורים א' חד-משפחתי עם קיר משוטף	**364A	**252	1	2	**130	-	**21	-	**151	5.0	0.0 או 1.7	2.4	
	364B	252			23		179						
	362A	255			27		199						
	362B	257			23		193						

* שטח שרות כולל: מחסנים (במגרש 362A עד 12 מ"ר, במגרשים 362A, 364B - עד 8 מ"ר) וסככות רכב (15 מ"ר).

** זכויות בניה במגרש 364A נשארות ללא שינויים.

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

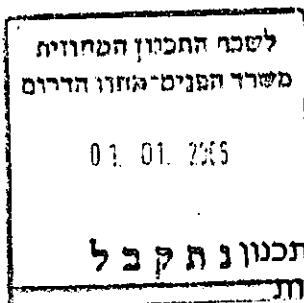
לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:

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.

העמותה לנטישת
1.1.06.

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. הפקעות לצרכי ציבור :

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

14. חלוקה ורישום :

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

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

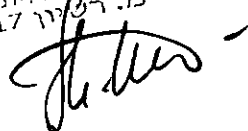
מגישי התכנית :


פרנדיוק אנטולי


שפטל גרגורי


יעקובוב רפאל

ליפובצקי נטליה
אדריכלית
מ. ר. 104717



עורך התכנית :

בעל הקרקע :