605354

העתק משרדי

23.3.06

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים - מחוז הדרום
22. 03. 2006
נתקבל

מבוא

לתכנית מפורטת מס' 18/211/03/5

תכנית זו כוללת מגרשים מס': 669B, 669A, 625B, 625A מתוך אתר שכונתי המיועד לבניה מהירה. במגרשים קיימים בתי מגורים בעלי תוספות סטנדרטיות לפי תכנית מס' 4/63/במ/5.

התכנית המוצעת מאפשרת במגרשים מס' 625B ו 669A שינוים הבאים:

א. **במגרש 625B :**

- תוספת בניה בקומת קרקע ובקומה א' בחזית אחורית וצדדית ובקומה א' בחזית קדמית מעל מבנה המקורי.
- בניית קיר מפריד בין המגרש למגרשים 625A ו 624B בגובה עד 2.0 מ' בתחום המגרש בלבד.

ב. **במגרש 669A:**

- תוספת בניה בקומת קרקע ובקומה א' בחזית אחורית וצדדית ובקומה א' בחזית קדמית מעל מבנה המקורי;
- הגדלת שטח למחסן עד 10.0 מ"ר;
- קביעת קו בנין קדמי למצללה 1.50 מ'.

18/211/03/5

6/3/06

הודעה על אישור תכנית מס' 18/211/03/5
נרשמה בילקוט הפרסומים מס' 5526
מיום 10/5/06

מרחב תכנון מקומי באר-שבע

תכנית מפורטת מס' 18/211/03/5

שינוי לתכניות מס' 5/במ/63 ו 5/בב/4/63

מגישי התכנית : נכמייאב יעקוב - רח' משה חובב 19, ב"ש, טל. נייד : 054-5513815
יוריס מקסים - רח' רות סמילן 12, ב"ש, טל. נייד : 052-3788285

בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל

עורך התכנית : נטליה ליפובצקי – אדריכלית (מס' רשיון 104717)
שד" רגר 28, בנין רסקו 38, ב"ש
טל/פקס :08-6235163, נייד :054-4474557

תאריך הגשה : 05.08.03

תאריך עידכון : 20.12.04

העתק מושרה
23.3.06

לקבל התכנון המחוזית
משרד הפנים-מחוז הדרום
22.03.2006
נתקבל

1. שם התכנית

התכנית תקרא תכנית מפורטת מס' 18/211/03/5
שינוי לתכניות מס' 5/במ/63 ו 5/במ/4/63.

2. מחוז : הדרום
נפה : באר-שבע
מקום : באר-שבע , שכ' נחל בקע
גושים וחלקות : גוש 38304 חלקות : 43,46,9(חלק), 41(חלק)
גוש 38308 חלקות : 47,48
גוש 38306 חלקה : 4(חלק)
שטח התכנית : 1.583 ד'

3. מסמכי התכנית

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

4. יחס לתכניות אחרות

התכנית זו כפופה לכל ההוראות של תכנית מס' 5/במ/4/63, למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.

5. ציונים בתכנית

כפי המסומן בתשריט ומתואר במקרא.

6. מטרת התכנית

א. הגדלת היקפי בניה מירביים במגרשים מס' : 669A,625B המיועדים לאזור מגורים א' (חד-משפחתיים עם קיר משותף) מ- 302 מ"ר ל- **412** מ"ר. מתוכם :
- **למטרות עיקריות מ-151 מ"ר:** ל- **210** מ"ר במגרש 625B, ל- **202** מ"ר במגרש 669A ;
- **למטרות שרות מ-21 מ"ר:** ל - **25** מ"ר במגרש 669A, במגרש 625B - ללא שינוי.

ב . קביעת קו בנין קדמי למצללה בגבולות מגרש 669A.
ג . שינויים בנספח בינוי.

7. תכליות ושימושים

אזור מגורים א' : (מגרשים 669A,625B)

א. במגרשים הנ"ל תותר הקמת יח"ד צמודת קרקע בבית חד-משפחתי בן 1או 2 קומות, עם קיר משותף. תותר לבנות תוספות בגובה של עד 2 קומות. מיקומם של התוספות ראה נספח בינוי.

ב. 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.

ג. תותר הקמת מחסן :
במגרש 625B - בגבול אחורי של המגרש בשטח מרבי של 6.0 מ"ר.
במגרש 669A - בגבול אחורי של המגרש בשטח מרבי של 10.0 מ"ר.
קו בנין עבור מחסנים - 0 ;0 מ' אחורי וצדדי. לא יותרו פתחים לכיוון השכן ושיפוע הגג וניקוזו יהיו לכיוון המגרש. גובה מחסן – 2.2 מ' נטו.

ד. 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.

ה. תותר לבנות קיר מפריד בין המגרש 625B למגרשים 625A ו 624B בגובה עד 2.0 מ' בתחום המגרש 625B בלבד.

ו. מגרשים מס' 625A, 669B- נשארים ללא שינויים.

דרך :
תוואי ורוחב הדרך לפי המסומן בתשריט.

דרך משולבת :
מיועד לדרכים ציבוריות משולבות של הולכי רגל ורכב.

8. טבלת זכויות בניה – מצב קיים

אזור	מס' מגרש	שטח מגרש מזערי (מ"ר)	מספר יח"ד במגרש	מספר קומות	היקפי בניה מירביים במגרש (מ"ר)						תכסית שטח מירבית (מ"ר)	קווי בניין (מ')		
					מטרות עיקריות		מטרות שרות		סה"כ (עיקרי +שרות)					
					מעל קרקע	מתחת לקרקע	מעל קרקע	מתחת לקרקע				ק	צ	א
מגורים א' חד-משפחתי עם קיר משוטף	625A	230	1	2	130	-	21	-	151		100	5.0	0.0 או 1.7	2.4
	625B													
	669A													
	669B													

* כל הנתונים לפי תכנית מס' 5/במ/4/63.

9. טבלת זכויות בניה – מצב מוצע

אזור	מס' מגרש	שטח המגרש (מ"ר)	מספר יח"ד במגרש	מספר קומות	היקפי בניה מירביים במגרש (מ"ר)						תכסית שטח מירבית (מ"ר)	קווי בניין (מ')		
					מטרות עיקריות		מטרות שרות *		סה"כ (עיקרי +שרות)					
					מעל קרקע	מתחת לקרקע	מעל קרקע	מתחת לקרקע				ק	צ	א
מגורים א' חד-משפחתי עם קיר משוטף	625A	301	1	2	130**	-	21**	-	151**		100**	עפ"י תשריט		
	625B	299			189		21		210		131			
	669A	245			177		25		202		134			
	669B	254			130**		21**		151**		100**			

* שטח למטרות שרות כולל: מחסנים (במגרש 625B -עד 6 מ"ר ובמגרש מס' 669A -עד 10 מ"ר) וסככות רכב (15 מ"ר).

** זכויות בניה למגרשים מס' 625A ו 669B נשארות ללא שינוי לפי תכנית 5/במ/4/63.

10. הנחיות כלליות לתשתית

א. 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.

ב. 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.

העתק נושרי
23.3.06

11. מקלטים :
בהתאם להנחיות פיקוד העורף ובאישורו.

12. תנאים למתן היתרי בניה :
היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו.

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 5 שנים מיום אישור התכנית.

17. חתימות

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים - מחוז הדרום
22 03 2006
נתקבל

מגישי התכנית :

נכמייאב יעקוב	יוריס מקסים
רח' חובב משה 19	רח' רות סמילן 12
מגרש 625B	מגרש 669A

ליפובצקי נטליה
אדריכלית
מ. רשיון 104717

בעל הקרקע :	עורך התכנית :
מנהל מקרקעי ישראל	נטליה ליפובצקי - אדריכלית