

לשטר התכנית המחוזית
 משרד הפנים - מחוז דרום
 25.09.2006
 נתקבל

מבוא לתכנית מס' 43/206/03/5

- תכנית זו מטפלת במגרש מגורים מס' 19341, הנמצא ברח' המלכים, שכ' נווה מנחם, ב"ש.
 בנוסף לתוספות, לפי תכנית מס' 16/206/03/5, התכנית המוצעת מאפשרת:
- בדירת גן מס' 58/2 הנמצאת בקומת קרקע: סגירת הלל בחזית מערבית, פתיחת דלת במקום הלון בחזית דרומית, בניית סככה.
 - בדירת גן מס' 58/3 בניית סככות.

משרד הפנים מחוז דרום
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
 אישור תכנית מס' 43/206/03/5
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 11/9/06
 שר הפנים
 מינהל תכנון

הודעה על אישור תכנית מס' 43/206/03/5
 כורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5593
 מיום 8/11/06

מחוז דרום
מרחב תכנון מקומי באר-שבע

תכנית מפורטת מס' 43/206/03/5
שינוי לתכנית מס' 16/206/03/5.

ת ק נ ו ן

2004	תאריך: ולי
2005	נובמבר
2006	ינואר
2006	מאי

1. שם התכנית

התכנית תקרא תכנית מפורטת מס' 43/206/03/5
שינוי לתכניות מס' : 16/206/03/5

2. הנתונים הכלליים

הדרום	א'. מחוז
- באר-שבע	ב'. נפה
- באר-שבע, שכ' נווה מנחם, רח' המלכים 58	ג'. מקום
- 37178, חלקות: 78 (חלק), 79 (חלק), 80 (חלק), 82	ד. גוש
38176, חלקה 85 (חלק)	
38404, חלקה 37 (חלק)	
38405, חלקה 19 (חלק)	
- 9241 מ"ר	ה'. שטח התכנית
- ארנוב מרגרט, באר שבע, שכ' נווה מנחם, רח' המלכים 58/2	ו'. מגיש התכנית
ששון, באר שבע, שכ' נווה מנחם, רח' המלכים 58/2	
- מדינה, ואחרים	ז'. בעל הקרקע
- אדריכל רבינוביץ' ויקטור, רח' עבדת 12, ב"ש. רשיון מס' 26019.	ח'. עורך התכנית

3. מסמכי התכנית

א'. 4 דפי הוראות בכתב (להלן התקנון),
ב'. תשריט בקנ"מ 500 : 1 (להלן התשריט),
ג'. נספח בינוי המחייב לגבי מיקום של התוספות (להלן נספח הבינוי).
כל המסמכים הנ"ל מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.

4. יחס לתכניות אחרות

- תכנית זו כפופה לתכניות מס' 16/206/03/5.
למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.

5. מטרת התכנית

1. הגדלת היקפי בניה המרביים למטרה עיקרית עבור דירות מס' 58/2 ו- 58/3.
2. הגדלת פתח בחזית דרומית בדירה מס' 58/2 (הפיכת חלון לדלת).
3. קביעת קוי בניין עבור סככה בדירה מס' 58/3.
4. קביעת תנאים למתן היתר בניה.

6. תכליות ושימושים

- 6.1 אזור מגורים ב' (מגרש מס' 19341):
- 6.1.1 במגרש הנ"ל קיימת בניה רוויה בגובה 2-3 קומות.
 - 6.1.2 בדירת גן מס' 58/2 הנמצאת בקומת קרקע תותר:
 - תוספת בניה ע"י סגירת חלל בחזית מערבית בגודל עד 12 מ"ר. שטח התוספת יחשב כשטח עיקרי.
 - פתיחת דלת במקום חלון בחזית דרומית.
 - בניית סככה בחזית דרומית עד 15 מ"ר. שטח יחשב כשטח עיקרי.
 - תותר בניית מצללות.
- מצללות יהיו עשויות מחומרים קלים (מתכת, עץ), ממוקמות בחזית קידמית, בהתאם לשטחים הקבועים בחוק תכנון והבניה. השטח העודף יחשב כשטח עיקרי.
- 6.1.3 בדירת גן מס' 58/3 הנמצאת בקומת קרקע תותר בניית סככה בחזית מערבית עד 20 מ"ר שטח יחשב כשטח עיקרי.
- 6.2 דרכים:**
רוחב ותוואי דרכים לפי המסומן בתשריט

7. טבלת זכויות בניה (מצב קיים).

אזור	מס' מגרש	סה"כ יח"ד	שטח מגרש	אחוזי בניה לקומה				מס' קומות	תכסית מרבית	אחוזי בניה בכל הקומות	קווי בניין במ'		
				מיקום	עיקרי	שרות*	סה"כ				קדמי	צדדי	אחורי
מגורים ב'	19341	38	6651	קרקע	30%	6%	36%	3	36%	80%			
				קומה א'	32%	2%	34%						
				קומה ב'	9%	1%	10%						

* שטח שרות כולל ממ"ד עד 8 מ"ר ליח"ד ומחסנים.

8. טבלת זכויות בניה (מצב מוצע).

קווי בנין	מס' קומות מרבית	תכסית מרבית	היכפי בניה מרביים במגרש (ב% או מ"ר)				מס' דירה	מס' יח"ד	סה"כ יח"ד במג-רש	שטח מגרש	מס' מגרש	אזור	
			סה"כ עיקרי + שרות	שטח שירות		שטח עיקרי							
				מחלת - לכוני - סה קובעת	מעל כניסה קובעת (מ"ר)	סה"כ שטח עיקרי							מעל כניסה קובעת (+ מ"ר)
כמסומן בתשריט	3	36% + 42 מ"ר	80% + 42 מ"ר	-	9%	71% + 42 מ"ר	+24	2	38	6651	19341	מגורים ב'	
						58/3	+18						

* שטח שרות כולל ממ"ד עד 8 מ"ר ליח"ד ומחסנים.

9. חניה.

החניה תתוכנן בתחום המגרש, בהתאם לתקן החניה בתכנית מתאר ב"ש.

10. מרחבים מוגנים:

לפי הנחיות פיקוד העורך ובאישורו.

11. עיצוב אדריכלי:

גימור התוספות יהיה כל חומר עמיד המתואם לבית הקיים.

12. הנחיות כלליות לתשתית

כל מערכת התשתית תתואם עם הרשויות המוסמכות

תשתיות חשמל:

לא יינתן היתר בנייה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים, בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק למרחקים גדולים מהמפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע, בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:

סוג קו החשמל	מרחק מתיל חיצוני	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 בניינים מעל לכבלי השמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מהברת החשמל - מחוז דרום.

13. חלוקה ורישום :

חלוקה ורישום יבוצע בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבנייה התשב"ה 1965.

14. הפקעות לצרכי ציבור:

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

15. תאריכי ושלבי ביצוע:

מיד אחרי אישור התוכנית.

16. תנאים למתן היתר בניה:

היתר בניה יוצא ע"י הועדה המקומית ע"פ תכנית זו.

17. הועדה לבעלי זכויות במגרש:

תמסר הודעה אישית לכלל בעלי זכויות במגרש אם וכאשר תופקד התכנית.

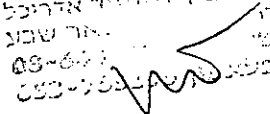
18. חתימות:



חתימת המגיש:

חתימת בעל הקרקע:

רבינוביץ ושות' אדריכל
רח' אור שובל
ת"א 6150-08
פנימי 5555



חתימת המתכנן: