

לשכר תכניו ומיוזיה
 משרד הפנים מחוז דרום
 04.10.2006
 נתקבל

מבוא לתכנית מס' 15/209/03/5

תכנית זו מטפלת ב- 8 מגרשים שמס' 2A, 2B, 39A ו- 39B, 77A, 77B, 107A, 107B חד-משפחתיים עם קיר משותף, הנמצאים בשכ' נווה מגחם, ב"ש.

- בנוסף לתוספת סטנדרטית לפי תכנית מס' 5/במ/2/72 תכנית המוצעת מאפשרת:
 - הגדלת שטח בניה בקומת קרקע ובקומה א' עבור מגרשים מס' 2A, 39B, 107A, 107B.
 - להשאיר סככה קיימת עבור מגרש מס' 2A.
- בנוסף לתוספת סטנדרטית לפי תכנית מס' 5/במ/4/75 תכנית המוצעת מאפשרת:
 - הגדלת שטח בניה בקומת קרקע ובקומה א' עבור מגרש מס' 77B,
 - להשאיר סככות קיימות עבור מגרש מס' 77B.

משרד הפנים מחוז דרום
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
 אישור תכנית מס' 15/209/03/5
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 11/9/06 לאשר את התכנית
 מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 15/209/03/5
 כורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5597
 מיום 20/10/06

מחוז דרום

מרחב תכנון מקומי באר-שבע

תכנית מפורטת מס' 15/209/03/5
שינוי לתכניות מס' 4/75/5 , 2/72/5 , 5/במ/5

ת ק נ ו ן

תאריך: יוני 2004
יולי 2005
ינואר 2006

- 1. התכנית**
1.1 שם התכנית - תכנית מפורטת מס' 15/209/03/5, שינוי לתכניות מס' 2/72/5, 4/75/5, 72/5, 75/5, 4/75/5, 72/5, 75/5.
1.2 מחוז - הדרום.
1.3 נפה - באר-שבע.
1.4 מקום - באר-שבע, שכ' נווה מנחם, רח' שמואל רודנסקי 8, רח' שמואל רודנסקי 10, רח' שמואל רודנסקי 47, רח' שמואל רודנסקי 49, רח' אנדה עמיר פינקרפלד 44, רח' אנדה עמיר פינקרפלד 46, רח' ציפורה 14, רח' ציפורה 16.
1.5 גוש - 38162 (בהסדר), 38164, חלקות 32, 33, 62 (חלק), 38166 (בהסדר), 38170, חלקות 13, 14, 83 (חלק).
1.6 המגיש - משפ' לוי, רח' ציפורה 16, שכ' נווה מנחם, ב"ש. משפ' רוזנפלד, רח' שמואל רודנסקי 8, ב"ש. משפ' ציסין, רח' ענדה עמיר 46, ב"ש. משפ' זבניגורדסקי, רח' שמואל רודנסקי 47, ב"ש. משפ' נזרוב, רח' שמואל רודנסקי 49, ב"ש.
1.7 בעל הקרקע - מ.מ.י., מיכאל רוזנפלד, אלכסנדר ונינה, ציסין יעקב, ולדימיר וריטה, משפ' לוי, משפ' יקובוב, משפ' זבניגורדסקי, משפ' נזרוב.
1.8 עורך התכנית - אדריכל רבינוביץ' ויקטור רח' עבדת 12, ב"ש. רשיון מס' 26019.
1.9 שטח התכנית - 2514 מ"ר.
- 2. מסמכי התכנית**
א' 5 דפי הוראות בכתב (להלן התקנון),
ב' תשריט בקנ"מ 250 : 1 (להלן התשריט),
ג' נספח בינוי מנחה, המחייב לגבי מיקום הסככות, מחסנים ותוספות הבניה (להלן הנספח).
כל המסמכים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.
- 3. יחס לתכניות אחרות**
תכנית זו כפופה לתכניות מס' 2/72/5, 4/75/5, 72/5, 75/5, 4/75/5, 72/5 למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.
- 4. מטרת התכנית**
1. הגדלת היקפי בניה המרביים של שטח עיקרי במגרשים מס' 2A, 39B ו-77B, 107A, 107B.
2. הגדלת תכנית המרבית במגרשים מס' 2A, 39B ו-77B, 107A, 107B.
3. קביעת קווי בנין שונים לרבות קו בנין 0.00.
4. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
5. קביעת הנחיות בעיצוב אדריכלי.
5. במגרשים מס' 2B, 39A ו-77A זכויות בניה נשארות ללא שינויים בהתאם לתכניות מס' 2/72/5 ו-4/75/5.
- 5. תכליות ושימושים, הוראות והגבלות בניה.**
5.1 אזור מגורים א' (מגרשים מס' : 2A, 2B, 39A, 39B, 77A, 77B, 107A, 107B).
5.1.1 במגרשים הנ"ל תותר הקמת בתים חד משפחתיים עם קיר משותף בגובה עד 2 קומות.
5.1.2 בנוסף לתוספת סטנדרטית לפי תכנית מס' 2/72/5, תותר הגדלת שטח בניה בחזית אחורית וצדדית בקומת קרקע ובקומה א' עבור מגרשים מס' 2A, 39B, 107A, 107B ומגרשים מס' 2A, 39B, 107A, תוספת בנייה בקומה א' בחזית קדמית מעל מבנה קיים בסיסי.
במגרש מס' 107A תותר סגירת חלל בכניסה, ביהס לתכנית סטנדרטי.
בנוסף לתוספת סטנדרטית לפי תכנית מס' 4/75/5, תותר הגדלת שטח בניה בחזית אחורית וצדדית בקומת קרקע ובקומה א' עבור מגרש מס' 77B, וכן תוספת בנייה בקומה א' בחזית קדמית מעל מבנה קיים בסיסי.

לא יותרו פתחים לכיוון המגרש הסמוך עם מספר זהה. הגגות יהיו גגות רעפים, שיפוע הגג וניקוזו יהיה לכיוון המגרש. גובה מרבי של מבנה עם גג רעפים לא יעלה 8.50 מ', מלבד למגרש מס' 39B שגובהו לא יעלה 9.20 מ'. גובה המבנים יימדד ממפלס +0.00 של המבנה הקיים.

5.1.3 סככות:

תותר להשאיר סככות קיימות:

- במגרש מס' 2A בחזית קדמית בשטח עד 19 מ"ר,
- במגרש מס' 77B בחזית צדדית בשטח עד 2 מ"ר וקדמית בשטח עד 15 מ"ר, שטחם ייחשב כשטח עיקרי.

5.1.4 מצללות:

- תותר בניית מצללות במגרשים 2A ו-107B.

מצללות יהיו עשויות מחומרים קלים (מתכת, עץ), ממוקמות בחזית קידמית, בהתאם לשטחים הקבועים בחוק תכנון והבניה. השטח העודף יחשב כשטח עיקרי.

5.1.5 במגרשים מס' 2B ו-39A זכויות בניה ישארו ללא שינוי לפי תכנית מס' 5/במ/2/72,

במגרש מס' 77A זכויות בניה ישארו ללא שינוי לפי תכנית מס' 5/במ/4/75.

5.1.6 מערכת דודי שמש - מיקום דודי שמש יותר רק בתוך חלל גג רעפים.

5.1.7 מחסנים:

בכל מגרש תותר הקמת מחסן אחד בתחומי המגרש בגודל עד 6.0 מ"ר.

גובהו הפנימי של המחסן לא יעלה על 2.20 מ'.

לא יותרו פתחים לכיוון השכן, שיפוע גג וניקוזו יהיו לכיוון המגרש. קווי בניין ומיקומם ראה נספח בינוי.

5.1.8 סככת רכב:

בכל מגרש תותר הקמת סככת רכב לחזית דרך כפינת המגרש אשר תקורה

בקידורי קל ללא קירות ודלתות, שיפוע גג וניקוזו יהיו לכיוון המגרש.

מידותיה יהיו: אורך - 5.0 מ', רוחב - 3.0 מ'.

קווי בניין לסככות רכב: קדמי - 0.0 מ', צדדי - 0.0 מ' לגבול עם מגרש שכן.

5.2 דרכים:

רוחב ותווי דרכים לפי המסומן בתשריט.

5.3 דרך משולבת:

תכלית מותרת - שילוב בחפיפה של תנועת כלי רכב, הלכי רגל, סידור חניות,

ביצוע עבודות תשתית, תאורה, גינון, ריהוט רחוב.

6. טבלת זכויות בניה - מצב קיים (לפי תכנית מס' 5/במ/2/72 עבור מגרשים מס' 2A, 2B, 39A, 39B, 107A, 107B).

קו בניין (מ')	סה"כ שטח בניה מותר (מ"ר)	שטח שרות (מ"ר)	שטח עיקרי (מ"ר)		מס' קומות	שטח מגרש מזערי	אזור
			ק. קרקע	סה"כ			
קדמי	151	21	100	130	2	170	מגורים א'
צדדי							
אחורי	0						
	1.7						

- סה"כ שטחי שירות 21 מ"ר (מחסן - 6 מ"ר וסככת רכב - 15 מ"ר).

מצב קיים (לפי תכנית מס' 5/במ/4/75 עבור מגרשים מס' 77A, 77B).

קווי בניין	סה"כ שטח בניה מותר (מ"ר)	שטח שרות (מ"ר)	שטח עיקרי (מ"ר)		מס' קומות מקסימלי	אזור
			ק. קרקע	סה"כ		
קידמי	151	21	100	130	2	מגורים א'
צדדי						
אחורי	5 מ' או כמסומן בתשריט					
	2					

- במגרשים פינתיים אין קו בניין אהורי, אלא קווי בנין קדמיים וצדיים בלבד. במגרשים צמודים למגרשים הפינתיים עם מספר מגרש זהה יהיו קווי הבניין זהים לקווי הבניין במגרש הפינתי.

7. טבלת זכויות בניה - מצב מוצע.

קווי בניין מ'	מס' מס' יח"ד קומות		תכנית שטח מרבית מ"ר	היקפי בניה מרביים מעל הקרקע בלבד מ"ר **				שטח מגרש מ"ר	מס' מגרש	היעוד
				סה"כ עיקרי + שירות	שטח שרות * מ"ר	שטח עיקרי מ"ר				
						סה"כ ***	קומת קרקע			
כמסומן בתשריט	2	1	149	214	21	193	128	252	2A	מגורים א'
			121	151	21	130	100	246	2B	
			121	151	21	130	100	252	39A	
			138	254	21	233	117	248	39B	
			121	151	21	130	100	251	77A	
			159	229	21	208	138	248	77B	
			130	203	21	182	109	247	107A	
			131	173	21	152	110	247	107B	

* שטח למטרות שירות מעל הקרקע כולל : מהסן עד 6 מ"ר וסכנת רכב עד 15 מ"ר.
 ** בכל מיקרה של סתירה בין שטח התוספות המותרות לבניה לפי הוראות התכנית לבין הקבוע בספח הבינוי, יגברו הוראות התכנית.
 *** מתחת לקרקע אין בניה.

8. חניה:

תתוכנן בתחומי המגרשים בהתאם לתקן החניה בתכנית מתאר ב"ש.

9. עיצוב אדריכלי.

הנחיות אלה יחולו על צמד הבתים תוך תכנון חזית משותפת . כל משתכן רשאי לבצע את התוספות ללא קשר עם בית הצמוד, כתנאי שקיר הפונה לעבר השכן יבוצע עד הגמר מאותם החומרים כמו שאר החזיתות. המבצע של תוספת בקומה שניה כאשר בית הצמוד בקומה אחת בלבד יהיה חייב לבצע בקו תפר עד גמר קיר משותף הפונה לכיוון השכן מעל בית חד קומתי.
 גימור המבנה יהיה טיח או כל חומר עמיד (חיפוי אבן, קרמיקה וכו'...), או שילוב ביניהם - הכל בגוון בהיר. גימור התוספת יהיה מתואם לבית הקיים ובמידה ויהיה חיפוי - ייחופה הבית כולו. התכנית מאפשרת גמישות במיקום וגודל הפתחים וצורת הגגות.
 עיצוב הגג וגובהו יבוצעו מסגרת תכנונית לחזית משותפת עם אפשרות בניה בנפרד.

10. 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:

מרחק מציר הקו	מרחק מתיל חיצוני	סוג קו החשמל
3.5 מ'	3 מ'	קו חשמל מתח נמוך
6 מ'	5 מ'	קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו
20 מ'		קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)
35 מ'		קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)

אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל – מחוז דרום.

11. חלוקה ורישום:

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

12. הפקעות לצרכי ציבור:

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

13. שלבי ביצוע:

בניה תבוצע תוך 5 שנים מיום אישור תכנית זו.

14. תנאים למתן היתר בניה:

היתרי בנייה יוצאו ע"י הועדה המקומית ע"פי תכנית זו.

15. אישורים:

חתימת המגיש:

משפ' לוי, מגרש מס' 77B
משפ' רוזנפלד, מגרש מס' 2A
משפ' ציסין, מגרש מס' 39B
משפ' זבניגורדסקי, מגרש מס' 107A
משפ' נזרוב, מגרש מס' 107B

חתימת בעל הקרקע:

חתימת עורך התכנית:

