

לשכת התכנון המחוזית
מקורד הפנים 15100 הרדום

10.12.2005

נתקבל



מבוא

לתכנית מפורטת מס' 44/206/03/5

תכנית זו כוללת מגרשים מס' 69A, 69B המיועדים לאזור מגורים א' בשכונת נווה מנחם. במגרשים קיימים בתי מגורים בעלי תוספות סטנדרטיות לפי תכנית מס' 5/במ/4/75. התכנית המוצעת מאפשרת במגרש 69B תוספת בניה בחזית קדמית בקומת קרקע, בניית קומה א' מעל המבנה הקיים, הקמת סככה בחזית אחורית של הבית, הגדלת שטח מחסן ושינוי מיקומו, בניית גדר בחזית קדמית וקיר בין המגרש למגרשים 69A, 225A ו 70A בגובה עד 2 מ'. מגרש 69A - נשאר ללא שינוי.

שרד המכירות מתוך דרום
התכנון והתבונה והשכ"ח 1965
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
כיום 6/מ/6 לאשר את התכנית
מינהל התכנון יו"ד הועדה המחוזית

הודעה על אישור הכנית מס' 44/206/03/5
כורסמה בילטנט הרסומים מס' 5617
מיום 15/11/05

מרחב תכנון מקומי באר-שבע

תכנית מפורטת מס' 44/206/03/5

שינוי לתכניות מס' 75/במ/5 ו 4/75/במ/5

מגיש התכנית : פלוסט אלכסנדר - רח' ציפורה 3, ב"ש,
טל: 054-4750303

בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל

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

21.12.05

תאריך

1. שם התכנית

התכנית תקרא תכנית מפורטת מס' 44/206/03/5 - שינוי לתכניות מס' 75/במ/5 ו 4/75/במ/5.

מחוז	:	הדרום
נפה	:	באר-שבע
מקום	:	באר-שבע, שכי נווה מנחם, רח' ציפורה 3
גושים וחלקות	:	גוש 38170, חלקות: 29, 30, 83 (חלק), 86 (חלק)
שטח התכנית	:	0.835 ד'

3. מסמכי התכנית

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

4. יחס לתכניות אחרות

התכנית כפופה לכל ההוראות של תכניות מס' 75/במ/5 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' 69B המיועד לאזור מגורים א' ונמצא בשכי נווה מנחם רח' ציפורה 3, בייש מ- 151 מ"ר ל- 193 מ"ר, מתוכם - למטרות עיקריות: מ- 130 מ"ר ל- 159 מ"ר, למטרות שרות: מ- 21 מ"ר ל- 34 מ"ר.
- 6.2 שינוי קו בנין אחורי מ- 3.00 מ ל- 2.65 מ.
- 6.3 שינוי בנספח בינוי הכולל הנחיית לעינין היקף תוספות ומיקומם.
- 6.4 שינוי מיקום והגדלת שטח מחסן. קביעת קווי בנין למחסן - 0.0 מ' צדדי ואחורי.
- 6.5 קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
- 6.6 קביעת הוראות לבניית קיר בגובה עד 2 מ' בין מגרש 69B למגרשים 69A, 225A ו 70A.

7. תכליות ושימושים**7.1 אזור מגורים א' (מגרש 69B):**

- 7.1.1 במגרש קיים בית חד-משפחתי עם קיר משותף. מותרת תוספת בניה בחזית קדמית, בניית תוספת מעל המבנה הקיים וסככת רעפים בחזית אחורית בקומת קרקע (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. התכנית מאפשרת גמישות במיקום וגודל הפתחים. לא יותרו פתחים לכיוון מגרש הסמוך עם מספר זהה.
 - 7.1.3 גג המבנה, כולל סככה בחזית האחורית, יהיה גג רעפים עם שיפוע וניקוז לכיוון המגרש. גובה מירבי למבנה עם גג רעפים לא יעלה על 8.50 מ' ויימדד מגובה מפלס הכניסה הקובעת של המבנה הקיים.
 - 7.1.4 תותר הקמת מחסן בגבול אחורי של המגרש, בשטח מרבי של 15.0 מ"ר עם גג רעפים. קווי בנין עבור מחסן 0-0; מ' צדדי ואחורי. לא יותרו פתחים לכיוון השכן. הגג יהיה גג רעפים עם שיפוע וניקוז לכיוון המגרש. גובה מחסן - 2.2 מ' נטו.
 - 7.1.5 תותר בניית סככה מעל החניה בגודל עד 15.0 מ"ר. מיקום סככת רכב יהיה בחזית המגרש, בקווי בנין - 0; 0 מ' קדמי וצדדי. שיפוע הקירוי וניקוזו יהיו לכיוון המגרש.
 - 7.1.6 תותר בניית גדר בחזית קדמית המגרש וקיר בין המגרש למגרשים 69A, 225A ו 70A בגובה עד 2 מ'.
 - 7.1.7 מגרש 69A נשאר ללא שינוי.
 - 7.2 דרך משולבת:
- מיועד לדרכים ציבוריות משולבות של הולכי רגל ורכב.

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 בנייה (מותר (מ"ר)	קווי בנין		
					בוקמת קרקע	סה"כ			א	ב	ג
אזור מגורים א'	69A 69B	--	1	2	100	130	**21	151	5 או כמסומן בתשריט	2; *0	3

* בקיר משותף קו בנין 0.0 מ'.

** שטח שרות כולל: מחסן (עד 6 מ"ר) וסככת רכב (15 מ"ר).
*** כל הנתונים לפי תכנית מס' 5/במ/4/75.

9. טבלת זכויות בניה – מצב מוצע

קווי בניין	היקפי בניה מירביים למגרש (מ"ר) *					מספר קומות	מספר יחיד במגרש	שטח המגרש (מ"ר)	מס' מגרש	היעוד		
	תכנית מרבית	סה"כ	שטח שרות	שטח עיקרי								
				סה"כ	בקומת קרקע							
א	ק	צ										
כמסומן בתשריט			-	151****	21****	130****	100****	2	1	292	69A	אזור מגורים א'
			120	193	34***	159	100**	2	1	265	69B	

* אין בנייה מתחת לקרקע.

** בשטח עיקרי נכללת סככה בחזית האחורית.

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

**** זכויות בניה במגרש מס' 69A 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. תנאי להיתר יהיה הריסת המבנים כמסומן בתשריט.

13. חלוקה ורישום:

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

14. הפקעות לצרכי ציבור:

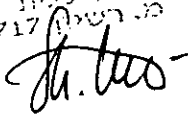
מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור, כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית לפי נוהלי מנהל מקרקעי ישראל או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהם בכפוף להסכמת הועדה המחוזית.

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.

ליספרות המסמך
 את המספר
 מ. רשמי 104717


בעל הקרקע :


 מגיש התכנית :

עורך התכנית :