

605523



מבוא

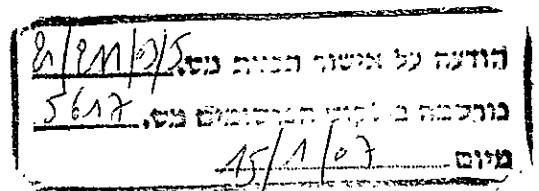
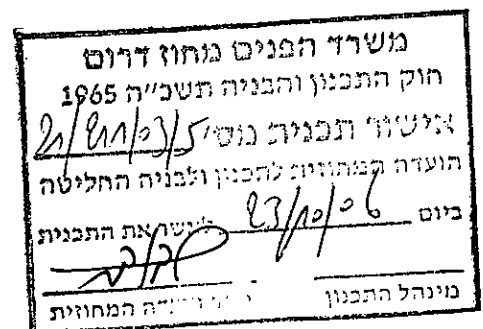
לתכנית מפורטת מס' 21/211/03/5

תכנית זו כוללת מגרשים מס': 468B, 468A, 366B, 366A, 342B, 342A מתוך אתר שכונתי המיועד לבניה מהירה. במגרשים קיימים בתי מגורים בעלי תוספות סטנדרטיות לפי תכנית מס' 4/63/5.

התכנית המוצעת מגדילה זכויות בניה למגרשים מס' 366A, 368A ומאפשרת תוספות בקומת קרקע ובקומה א', הגדלת שטחי מחסנים.

במגרש מס' 342B – העברת זכויות בניה מקומה א' לקומת קרקע (הגדלת תכנית) ללא שינוי בסה"כ שטח המותר לבניה.

מגרשים: 368B, 366B, 342A - נשארים ללא שינויים.



מרחב תכנון מקומי באר-שבע

תכנית מפורטת מס' 21/211/03/5

שינוי לתכניות מס' 5/במ/63 ו 5/במ/4/63

מגישי התכנית : באביב זלמן - רח' אבא קובנר 9, ב"ש
גונדיאשבילי לודמילה - רח' צביה ויצחק 31, ב"ש
מרדכיב אדס - רח' הצנחנים 30, ב"ש

בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל

עורך התכנית : אדריכלית נטליה ליפובצקי
שד' רגר 28, בית רסקו חד' 38, ב"ש,
טל: 08-6235163, נייד: 054-4474557

תאריך : 11.10.05

1. שם התכנית

התכנית תקרא תכנית מפורטת מס' 21/211/03/5 שינוי לתכניות מס' 5/במ/63 ו 4/במ/63.

2. מחוז :

הדרום

נפה :

באר-שבע

מקום :

באר-שבע, שכי' נחל בקע

גושים וחלקות : גוש 38313, חלקות: 46, 47, 50, 51

גוש 38314, חלקה 35(חלק)

גוש 38315, חלקה 31(חלק)

גוש 38316, חלקות: 45, 46, 57(חלק), 59(חלק)

גוש 38317, חלקה 45(חלק)

שטח התכנית : 2.560 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/במ/63, למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.

5. ציונים בתכנית

כפי המסומן בתשריט ומתואר במקרא.

6. מטרת התכנית

6.1 הגדלת היקפי בניה מירביים במגרשים מס' 342B, 366A, 368A המיועדים לאזור מגורים א' (חד-משפחתיים עם קיר משותף) וממוקמים בשכי' נחל-בקע, רח' הצנחנים 30, רח' אבא קובנר 9, ורח' צביה ויצחק 31, ב"ש:

- **למטרות עיקריות:** במגרש 366A ל- 182 מ"ר, במגרש 368A ל- 175 מ"ר, ובמגרש 342B ללא שינוי;

- **למטרות שרות:** במגרש 342B ל- 25.5 מ"ר, במגרש 366A ל- 23 מ"ר, במגרש 368A ל- 23.3 מ"ר.

6.2 שינוי בקווי הבנין.

6.3 קביעת תנאים למתן היתרי בניה.

7. תכליות ושימושים

7.1 **אזור מגורים א' :** (מגרשים 342B, 366A, 368A)

7.1.1 במגרשים קיימת בניה צמודת קרקע בבית חד-משפחתי בן 2 קומות, עם קיר משותף. תותר לבנות תוספות: במגרש 366A בקומת קרקע בחזיתות צדדית ואחורית, בקומה א' - בחזיתות קידמית, צדדית ואחורית; במגרש 368A בקומת קרקע בחזית צדדית, בקומה א' - בחזית קידמית. במגרש 342B - העברת זכויות בניה מקומה א' לקומת קרקע (הגדלת תכסית) ללא שינוי בסה"כ שטח המותר לבניה. מיקומם של כל התוספת ושינויים 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.

7.1.3 תותר לבנות למגרש מס' 342B קיר מפריד בין מגרשים 342B ל 342A בגובה עד 2.00 מ';

למגרש מס' 366A קיר מפריד בין מגרשים 366A ל 366B בגובה עד 2.05 מ' ובין 366A ל

365B, 372A בגובה עד 1.80 מ' ולמגרש מס' 368A קיר מפריד בין מגרשים 368A ל 368B

בגובה עד 2.20 מ'.

7.1.4 תותר הקמת מחסן בגבול אחורי של המגרש, בשטח עד 10.5 מ"ר במגרש 342B, עד 8.0 מ"ר במגרש 366A, עד 8.5 מ"ר במגרש 368A. 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.

7.1.5 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.

7.1.6 תותר לבנות מצללות עשויות מחומרים קלים (מתכת, עץ או בד) בהתאם לשטחים הקבועים בחוק התכנון והבניה. מיקום וקווי בנין בהתאם למסומן בתשריט.

7.1.7 מגרשים: 368B, 366B, 342A - נשארים ללא שינויים.

7.2 דרך משולבת:

מיועד לדרכים ציבוריות משולבות של הולכי רגל ורכב.

7.3 דרך:

תוואי ורוחב הדרך לפי המסומן בתשריט.

8. טבלת אזורים ושימושים – מצב קיים

אזור	מס' מגרש	שטח המגרש (מ"ר)	מספר יחיד 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 משותף	342A 342B 366A 366B 368A 368B	230	1	2	130	-	21	-	151	100	5.0	2.4 או 1.7	

9. טבלת זכויות בניה – מצב מוצע

אזור	מס' מגרש	שטח המגרש (מ"ר)	מספר יחיד במגרש	מספר קומות מרבי	היקפי בניה מירביים (מ"ר) **				קווי בניין (מ')				
					מטרות עיקריות		מטרות שרות		תכנית שטח מירבית (מ"ר)	סה"כ (עיקרי + שרות)	ק	צ	א
					מעל לקרקע	מתחת לקרקע	מעל לקרקע	מתחת לקרקע					
מגורים א' חד-משפחתי עם קיר משותף	342A	285	1	2	-	-	130*	21*	151*	5.0	0.0 או 1.7	2.4	
	342B	306					130	25.5	155.5	עפ"י תשריט			
	366A	249					182	23	205				
	366B	249					130*	21*	151*	5.0	0.0 או 1.7	2.4	
	368A	310					175	23.5	198.5	עפ"י תשריט			
	368B	309					130*	21*	151*				

* זכויות בניה במגרשים מס' 368B, 366B, 342A נשארים ללא שינוי.

** בכל מקרה של סתירה בין שטח התוספת המותר לבניה לפי הוראות התכנית לבין הקבוע בנספח הבנוי יגברו הוראות התכנית.

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.

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

מגישי התכנית :



מר זכאי אדס
רח' הצנחנים 30
מגרש 342B

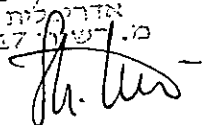


גונדיאשבילי לודמילה
רח' צביה ויצחק
מגרש 368A



באבייב זלמן
רח' אבא קובנר
מגרש 366A

ליפולצקי נביליה
אדריכלות
מ.ד.ש. 104717



עורך התכנית :

בעל הקרקע :