



מבוא

לתכנית מפורטת מס' 26/192/03/5

תכנית זו כוללת מגרש מס' 173 (המיועד לאזור מגורים ג') ברח' יליג 1, שכי נווה-זאב, ב"ש. במגרש קיים בית מגורים בעל 7 קומות. מגישי התכנית מבקשים להגדיל שטח עיקרי לדירות מס' 5, 6, 11 עבור בניית מצללות מעל כל שטח של המרפסות. השטח העודף שמעבר לגודל מצללות המותר עפ"י חוק התכנון והבניה יבוא במניין שטחים עיקריים. מדובר על דירות מס' 5, 6, 11 בלבד מבית משותף. גודל, צורה, חומר וצבע המצללות שאושרו ע"י מהנדס העיר, יהוו כבסיס להגשת בקשה להיתר. וכן ההנחיות האדריכליות לגודל, סוג חומר, צורה וצבע יקבעו סטנדרט לכל הבנין.

משרד התכנון והבניה	
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965	
אישור תכנית מס' 26/192/03/5	
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה	
ביום 20/11/06 אישרה את התכנית	
מנהל התכנון	יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 26/192/03/5	
כורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5640	
מיום 13/3/07	

מרחב תכנון מקומי באר-שבע

תכנית מפורטת מס' 26/192/03/5

שינוי לתכנית מפורטת מס' 5/מק/2103

מגישי התכנית : קנונוב אולג – רח' יליג 1/5, ב"ש, טל: 054-5667020
 רחמים תמר – רח' יליג 1/6, ב"ש, טל: 052-8833927
 זובטיס אלכסנדר – רח' יליג 1/11, ב"ש, טל: 050-6278943

בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל

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

תאריך : 16.04.06

1. שם התכנית

התכנית תקרא תכנית מפורטת מס' 26/192/03/5 שינוי לתכנית מפורטת מס' 5/מק/2103.

2. מחוז

: הדרום

נפה

: באר-שבע

מקום

: באר-שבע, שכי נווה-זאב, רח' יליג, 1

גושים וחלקות

: גוש 38189 (בהסדר), גוש 38191 חלקה 25 (חלק).

שטח התכנית

: 1.680 ד'

3. מסמכי התכנית

התכנית כוללת 3 דפי הוראות בכתב (להלן התקנון), תשריט בקני"מ 1:1250 (להלן התשריט) ונספח בינוי מנחה ומחייב מבחינת מיקום וגודל, חומרי גמר וצבע התוספות בלבד. המסמכים האלה מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.

4. יחס לתכניות אחרות

התכנית כפופה לכל ההוראות של תכנית מפורטת מס' 5/מק/2130 למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.

5. ציונים בתכנית

כפי המסומן בתשריט ומתואר במקרא.

6. מטרת התכנית

- 6.1 הגדלת היקפי בנייה מירביים למטרות עיקריות במגרש מס' 173 המיועד לאזור מגורים ג' וממוקם ברח' ילג 1 באר-שבע, מ 1394 מ"ר – ל 1446 מ"ר לצורך בניית מצללות על מרפסות בגודל החורג מהמותר לפי תקנות חוק התכנון והבניה בדירות מס' 5, 6, 11 בלבד בבית משותף. התוספת 52 מ"ר: לדירה מס' 5 – 17 מ"ר, לדירה מס' 6 – 15 מ"ר, לדירה מס' 11 – 20 מ"ר.
- 6.2 קביעת הוראות עיצוב אדריכלי וקביעת תנאים למתן היתרי בניה.

7. תכליות ושימושים

7.1 אזור מגורים ג' (מגרש מס' 173):

- א. במגרש הנ"ל תותר הקמת מבנה מגורים בן 7 קומות (לא כולל מרתף).
- ב. תותר בניית מצללות עשויות מחומרים קלים (מתכת או עץ) מעל כל שטחי המרפסות בדירות מס' 5, 6 בקומה ב' ובדירה מס' 11 בקומה ה' בלבד. מיקום והגודל המצללות מסומנים בנספח בינוי.
- ג. צבע גמר המצללות - לבן.
- ד. הנחיות הבניה ובכלל זה הנחיות אדריכליות (גודל, חומר, צורה וצבע מצללות) בתכנית זו יקבעו סטנדרט לכל הבנין.
- ה. חישוב שטחי המצללות ובכללם שטחים עיקריים יבוצע עפ"י חוק ותקנות התכנון והבניה.

7.2 דרך:

תוואי ורוחב הדרך לפי המסומן בתשריט.

8. טבלת זכויות בניה – מצב קיים

אזור	מס' מגרש	שטח מגרש ב'ד'	מס' יח"ד	שטחי בניה מרביים במ"ר				תכנית קרקע מרבית לבניין במ"ר	מס' קומות	קווי בנין	
				שטח עיקרי		שטח שרות					
				מעל קרקע	מתחת קרקע	מעל קרקע	מתחת קרקע				סה"כ עיקרי + שרות
מגורים ג'	173	1.231	12	1394	-	336.4	120	1828.4	400	7	כמסומן בתשריט

9. טבלת זכויות בניה – מצב מוצע

אזור	מס' מגרש	שטח מגרש ב'ד'	מס' יח"ד	שטחי בניה מרביים במ"ר						מס' קומות	קווי בנין
				שטח עיקרי		שטח שרות		סה"כ עיקרי + שרות	תכנית קרקע מרבית לבניין		
				מעל קרקע	מתחת קרקע	מעל קרקע	מתחת קרקע				
מגורים ג'	173	1.231	12	1394 + 52	-	336.4	120	1828.4 + 52	400	7	כמסומן בתשריט

* 52 מ"ר - גודל התוספת לדירות מס' 5 (17 מ"ר), מס' 6 (15 מ"ר), מס' 11 (20 מ"ר) עבור בניית מצללות על מרפסות בגודל החורג מהמותר לפי חוק התכנון והבניה.

10. הנחיות כלליות לתשתית**11.1 שירותים 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 חשבון, בתאום עם הרשויות המוסמכות.

11.2 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 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 ובכפוף לתיאום עם מהנדס העיר באשר לגודל המצללה, צורתה, סוג חומר, חומרי גמר וצבע.

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 יותכרו 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.

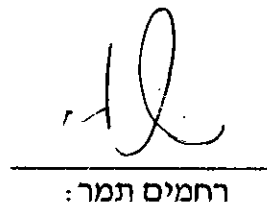
16. תאריכי ושלבי ביצוע

התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישור התכנית.

17. חתימות

מגישי התכנית :


זובטיס אלכסנדר :


רחמים תמר :


קונווב אולג :

בעל הקרקע :

עורך התכנית :