

605548

לשכת התכנון והמחוזות
משרד הפנים מחוז הדרום

06.02.2007

נתקבל

מרחב תכנון מקומי

לשכת התכנון והמחוזות
משרד הפנים מחוז הדרום

25.06.2006

נתקבל

מיועד

לשכת התכנון והמחוזות
משרד הפנים מחוז הדרום

22.02.2007

נתקבל

תכנית מפורטת מס' 36/102/03/15

שינוי לתכנית מס' 1/102/03/15

שינוי לתכנית מס' 15/מק/2000 א

משרד הפנים מחוז דרום
חוק התכנון והבניה ושינוי 1965
אישור תכנית מס' 36/102/03/15
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 15/1/07 לאשר את התכנית
מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

מחוז הדרום
נפה באר שבע
מקום : דרך יתיר 89, חיתוך (מס' מגרש 4029, חלק 112-111)
תאריך : מאי 2002
יוני 2002
מרץ 2003
דצמבר 2003
מרץ 2004
אפריל 2004
ינואר 2005
ינואר 2006
מאי 2006

מחוז : הדרום

נפה : באר שבע

מקום : דרך יתיר 89, חיתוך (מס' מגרש 4029, חלק 112-111)

תאריך : מאי 2002

יוני 2002

מרץ 2003

דצמבר 2003

מרץ 2004

אפריל 2004

ינואר 2005

ינואר 2006

מאי 2006

מבוא

שטח התכנית ממוקם ברח' דרך יתיר 89, מגרש מס' 4029, חלקה 112, מיתר. מגיש התכנית מבקש להקים בריכת שחיה פרטית בחלק אחורי של המגרש הנ"ל ולהגדיל שטח שרות המיועד לחנייה מקורה, מחסן חוץ ומלתחות לצורך בריכת שחיה. התכנית גם משנה את קווי בניין.

1. שם התכנית

התכנית תקרא תכנית מפורטת מס' 36/102/03/15 שינוי לתכנית מפורטת מס' 1 / 102 / 03 / 15 ולתכנית מס' 15 / מק / 2000 א.

2. מסמכי התכנית

המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית :
א. 5 דפים הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית")
ב. תשריט הערוך בקנ"מ 1:250 (להלן "התכנית")

3. שטח התכנית : 694.0 מ"ר

4. גוש : 100360, חלקה 112

5. מגיש התכנית : בוזגלו יהודה, ת.ז. 068506492

6. עורך התכנית : ויקטוריה גוטמן, אדריכלית, M.Sc.
רח' הגודן 4, פארק התעשייה עומר, טל. : 08-6900788

7. בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל

8. יחס לתכניות אחרות

8.1 תכנית זו כפופה לתכנית מס' 1 / 102 / 03 / 15 למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.
8.2 תכנית זו כפופה לתכנית מס' 15 / מק / 2000 למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.

9. מטרת התכנית

הקמת בריכת שחיה פרטית והגדלת שטח שרות המיועד לחנייה בניה ומקורה, מחסן חוץ ומלתחות וחדר מכונות לבריכת שחיה.

10. ציונים בתכנית

לפי הסימון בתשריט ומתואר במקרא.

11. תכליות ושימושים

אזור מגורים א'

א. תותר הקמת חנייה מקורה לרכב בתחום המגרש, שטח חנייה מקורה כלול בשטחי שרות, מס' כלי הרכב לפי תקן החנייה ארצי לפחות (המבקש מעוניין להכניס שלושה כלי רכב). החנייה תמוקם לפי המסומן בתשריט.
את החנייה מקורה ניתן לבנות כמבנה עם קירות בנויים בגימור כדוגמת בית מגורים. גובה התקרה לא יעלה על 2.20 מ' (נטו), גובה החנייה מקורה בשיא לא יעלה על 3.00 מ' (ברוטו). שטח החנייה מקורה לא יעלה על 50.00 מ"ר.
קווי בנין לחנייה מקורה יהיו: קו בנין לחזית הדרך - 0.0 מ', קו בנין צדדי - 0.0 מ'.

ב. תותר הקמת מחסן בקווי בנין לפי פרוט הבא:

(1) קו בנין קדמי - 6.0 מ'

(2) קו בנין צדדי - 0 מ'

(3) קו בנין אחורי - 25.0 מ'

שטח המחסן עד 9 מ"ר) גובה נטו עד 2.20 מ' וגובה חוץ לא יעלה על 3.0 מ' בשיא הגובה.

חומרי הגמר החיצוניים יהיו כשל הבית קיים בהתאם לאישור הועדה המקומית.

ד. בריכת שחיה :

- (1) תותר הקמת בריכת שחיה שלא בשימוש מסחרי במגרש 4029 (החלקה 112)
 - (2) גודלה המירבי של בריכת השחיה לא יעלה על 10% מגודל מגרש ולא יותר מ- 70 מ"ר.
 - (3) שיפוע הקרקעית לא יעלה על 5%.
 - (4) הקרקעית תרוצף בחומר מונע החלקה.
 - (5) כל דפנות הבריכה יהיו ניצבים לקרקעית.
 - (6) במקום שעומק הבריכה עולה על 1.20 מ' יבנה מתחת לפני המים בגובה זה (1.20 מ') מדרג בטחון ברוחב 20 ס"מ, לאורך דפנות הבריכה צבוע בצבע כהה, אם המדרג שקוע בקיר יהיה גובהו לפחות 15 ס"מ.
- הנחיות למגבלות בניה.
- (7) שולי הבריכה ירוצפו ברוחב 1.0 מ' לפחות בחומר מונע החלקה וניקני ויוותקן שער כניסה בגובה 1.20 מ', למעט במקרים, בהם המגרש מגודר בשלמותו.
 - (8) עומקה הממוצע של ברכת שחיה לא יעלה על 1.5 מ'.
 - (9) יהא זה בסמכות הוועדה לקבוע תנאים למניעת מטרדי רעש, תנאים לאיטום הבריכה וצנרת המים, אספקת מים, וריקון המים, ניקוז המים וכדומה.
- (א) אספקת מים לבריכה חייבת להיות דרך מרווח אוויר (כדי למנוע אפשרות זרימה תחתית לזיהום הרשת העירונית).
- (ב) ריקון הבריכות והזרמת מי שטיפות מהבריכות חייבים להתבצע בשאיבה עילית כך שלא תהיה הצפה של קווי הביוב והשוואות העירוניות.
- (10) שטחי בריכות השחיה לא יחשבו כשטח בניה לצורך חישוב זכויות הבניה המותרות באותו מגרש, ובתנאי שהבריכות אינן מקורות או מקורות בקירי קל עונתי. אם הבריכות מקורות, אז יחשבו בזכויות הבניה המותרות, כשטח עיקרי.
 - (11) קרקעית הבריכה תהיה בגוון בהיר.
 - (12) בריכת השחיה תהיה לשימוש דיירי הבית בלבד.
 - (13) בכל בריכה תותקן תעלה גלישה או סקימרים ומעקה אחיזה.
 - (14) בכל בריכה שעומקה גדול מ- 60 ס"מ יותקן פולם או מדרגות אשר יאפשר ירידה למים ועליה מהם.
 - (15) קווי בניין לבריכת שחיה

לפי מסומן בתשריט

- (16) תותר הקמת חדר מכונות תת קרקעי של בריכת שחיה על קו בניין צדדי 2.0 מ' ואחורי 2.0 מ'. קווי בניין אלו יהיו לצורך חדר מכונות בלבד. שטח חדר מכונות לבריכת שחיה יוכלל בחישוב אחוזי בניה למבני עזר וגובהו לא יעלה על 2.2 מ' (נטר) ושטחו לא יעלה על 6.0 מ"ר (ברוטו).
- (17) תותר הקמת חדר מלתחה תת קרקעי בקווי בניין צדדי 2.0 מ' ואחורי 2.0 מ' ושטחו לא יעלה על 8.0 מ"ר (ברוטו) וגובהו לא יעלה על 2.2 מ' (נטו).

12. טבלת זכויות בניה - מצב קיים
(טבלת השטחים הנה בהתאם לתכנית מס' 15 / מק / 2000/א')

היעוד	זכויות בניה ב- %		תכנית מרבית %	מס' קומות	גובה מ' מרבי	קווי בניין - מ'		
מגורים א'	שטח עיקרי מעל קרקע ב- %	שטח שרות ב- %	35	2	8	רחוב	לחזית	לחזית
						כמסומן בתשריט אך לא פחות מ 5.0 מ'	3.5	7.0
	40 בשתי קומות (30 בק.ק.) 35 בקומה אחת	מעל קרקע *	לא כולל שטחי שרות					
		מתחת לקרקע						
		18						

* פרוט שטחי שרות : מרחב מוגן 10 מ"ר, חנייה מקורה 30 מ"ר, קומת עמודים מפולשת 80 מ"ר (גובה עד 2.20 מ'), מחסן חוץ מעבר לקו בניין עד 9 מ"ר (גובה בשיא 2.50 מ').

13. טבלת זכויות בניה - מצב מוצע

היעוד	מס' מגרש	זכויות בניה ב- %		תכנית מרבית %	מס' קומות	שטח המגרש מ"ר	קווי בניין - מ' לבית מגורים (2)		
מגורים א'	4029	שטח עיקרי מעל קרקע ב- % (3)	שטח שרות ב- % (1)	30	2 +מרתף	697	רחוב	לחזית	לחזית
							5.0	3.5	7.0
		44 בשתי קומות (30 בק.ק.) 35 בקומה אחת	מעל קרקע	לא כולל שטחי שרות					
		מתחת לקרקע							
		10	21						

(1) פרוט שטחי שרות : מרחב מוגן עד 10 מ"ר ברוטו, חנייה מקורה 50 מ"ר (גובה לא יעלה על 3.0 מ' בשיא הגובה)
מחסן בשטח עד 9 מ"ר (גובה נטו עד 2.20 מ' וגובה חוץ לא יעלה על 3.0 מ' בשיא הגובה), מבני עזר - חדר מכונות תת קרקעי במפלס 3.57 - (מתחת לבריכת שחיה) בגובה פנימי עד 2.20 מ"ר (נטו) ושטחו עד 6.0 מ"ר.

(2) קווי בניין למבנה עזר (חדר מכונות ומחסן תת קרקעיים ובריכת שחיה) - לפי המסומן בתשריט.

(3) לא תותר בניית קומת עמודים מפולשת.
חדר מלתחה תת קרקעי יחשב כשטח עיקרי ושטחו לא יעלה על 8 מ"ר (ברוטו).

14 הנחיות כלליות לתשתית

כל מערכת התשתית תתואם עם הדשויות המוסמכות.

15 תנאים למתן היתר בניה

על המבקש להמציא אישור ממהנדס בניין כי הקמת בריכת שחייה אינה מזיקה
ליסודות המבנה וקירות תומכים. היתר בנייה יצא ע"י הועדה המקומית על פי תכנית
תכנית זו לאחר אישורה.

16 תאריכי ושלבי ביצוע

מיד עם אישור התכנית.

17. חנייה

ה'חנייה תתוכנן בתחום המגרש ולפי תקן חנייה ארצי התקף לעת הוצאת היתר בנייה.

חתימה:

מוג'יס התכנית

עורך התכנית

[illegible]

Neu