

6005609

דו"ח תכנית מפורטת לשינוי תוכנית
19/12/07 229
12/02/07

לשכת הרישוי המחוזית
מזרד הפנימי-מזרח הדרום
06.03.2007
ג.ת. 229

מבוא לתכנית מפורטת מס' 4/117/03/14

תכנית זו מטפלת במגרש מס' 149, הנמצא ברחוב ציפורן 62, בעומר.
במגרש הנ"ל קיים בית מגורים חד משפחתי בן שתי קומות עם תוספות בניה מעבר למותר
בתכנית מאושרת מס' 14/במ/148 ועם סטייה בקווי בניין.
התכנית המוצעת מאפשרת להשאיר כל התוספות ע"י שינויים בזכויות בניה, הנחיות
והגבלות בניה ושינויים בקווי בניין.

משרד המב. תח. ת.ת.
חוק התכנון והמב. תכ.מ. 5735
אישור תכנית חסי 4/מ/2/14
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 15/1/07
יו"ר הועדה המחוזית
גינהל התכנון

4/מ/2/14
5666
2/5/07

מרחב תכנון מקומי עומד

תכנית מפורטת מס' 4/117/03/14
שינוי לתכניות מס' 14 / במ / 148
14 / מק / 1013

הוראות התכנית

תאריך :
יולי 2001
יולי 2002
פברואר 2004
אוקטובר 2004
מרץ 2005
מאי 2006

1. שם התכנית.

התכנית תקרא תכנית מפורטת מס' 4/117/03/14
שינוי לתכניות מס' 14/במ/148, 14/מק/1013.

2. הנתונים הכלליים.

א'. מחוז : הדרום.
ב'. נפה : באר שבע.
ג'. מקום : רח' ציפורן 62, עומר.
ד'. גוש : 38577
ה'. חלקה : 34
ו'. שטח התכנית : 780 מ"ר
ז'. המגיש : משה כהן, רח' ציפורן 62, עומר.
ח'. בעל הקרקע : מ. מ. י., משה כהן, רח' ציפורן 62, עומר.
ט'. עורך התכנית : אדריכל רבינוביץ' ויקטור, רח' עבדת 12, ב"ש.
רשיון מס' 26019

3. מסמכי התכנית.

א'. 4 דפי הוראות בכתב (להלן התקנון),
ב'. תשריט בקנ"מ 1:250 (להלן התשריט),
ג'. נספח בינוי המחייב לגבי מיקום וגודל מרבי של התוספות.
כל המסמכים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.

4. יחס לתכניות אחרות.

תכנית זו כפופה לתכניות מס' 14/במ/148, 14/מק/1013 למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.

5. מסרת התכנית.

1. הגדלת היקפי בניה המרביים (עיקרי + שירות), במגרשים מס' 149
2. קביעת קווי בנין שונים לרבות קו בנין 0.0 מ'.
3. קביעת גובה המרבי לבנין עד 8.50 מ'.
4. צירוף נספח הבינוי המחייב לענין מיקום וגודל המרבי של התוספות.
5. קביעת הנחיות גמישות בעיצוב אדריכלי.
6. קביעת תנאים למתן היתר בניה.

6. תכליות ושימושים מותרים, הוראות והגבלות בניה.

6.1 אזור מגורים א' (מגרש מס' 149 – בנה ביתך).

6.1.1 במגרש הנ"ל תותר הקמת מבנה מגורים חד משפחתי בגובה עד 2 קומות.

תותר תוספות שטח עיקרי בקומת קרקע ובקומה א'.

גג של הבית יהיה שילוב גג דעפים וגג בטון. גובה מירבי למבנה לא יעלה על 8.5 מ' וימדד

ממפלס המדרכה בנקודה הגבוהה של חזית המגרש.

6.1.2 מחסן:

תותר הקמת מחסן נפרד מהבית בחצר צדדית של המגרש בקו בנין צדדי - 0.00 (מיקומו ראה הנספח).

גובהו הפנימי לא יעלה על 2.20 מ'. שטחו לא יעלה על 8.4 מ"ר ויחשב כשטח שרות.

לא יותרו פתחים לכיוון השכן. שיפוע הגג וניקוזו יהיו לכיוון המגרש.

6.1.3 בריכת שחייה:

תותר הקמת בריכה לא מקורה בחצר אחורית של המגרש (כמסומן בנספח בינוי).

תכסית של הבריכה לא תעלה על 39.5 מ"ר.

יותר הקמת מתקן הנדסי תת-קרקעי (בור מערכת) שיכלול מתקנים הדרושים להפעלת הבריכה. שטחו לא

יעלה על 6 מ"ר ויחשב כחלק משטחי שרות.

קווי בנין עבור הבריכה כמסומן בנספח הבינוי ובתשריט: אחורי - 1.6 מ, צדדי - 3.7 ו - 4.04 מ.

גדר מסביב המגרש באזור הבריכה יהיה בגובה מזערי 1.1 מ' ממפלס קרקע של מגרשים השכנים.

השימוש בבריכה לצרכים פרטיים בלבד.

6.1.4 חדר טכני עבור בריכה :

בנוסף לתכנית מס' 14/מק/1013 תותר הקמת חדר טכני עילי עבור בריכה

בחצר צדדי של המגרש (כמסומן בנספח בינוי) שטחו המרבי לא יעלה על 4.0 מ"ר ויחשב כשטח שרות.

החדר הטכני ייקורה בגג רעפים משופע.

גובה תקרה נטו לא יעלה על 2.20 מ', כשגובה מרבי לרום הרר - 3.0 מ'.

לא יותרו פתחים לכיוון השכן ושיפוע הגג וניקוזו יהיו לכיוון המגרש.

גמר חוץ של החדר הטכני - לפי מבנה העיקרי. קו בנין כמסומן בנספח הבינוי.

6.1.5 סכנת רכב:

תותר הקמת סכנת רכב ששטחה המרבי לא יעלה על 30 מ"ר, לחזית דרך בפינת המגרש .
אשר תקורה בקירוי קל ללא קירות ודלתות . קווי בנין לסכנת רכב יהיו 0.0 מ' קדמי וצדדי.

6.1.6

תותר הקמת מצללה שעשויה מחומרים קלים (מתכת, עץ) בפינת המגרש בחצר אחורית
גודל המצללה יהיה בהתאם לשטחים הקבועים בחוק תכנון והבניה. השטח העודף יחשב כשטח עיקרי.

6.2 דרכים:

רוחב ותוואי דרכים לפי המסומן בתשריט.

7. טבלת זכויות בניה.

7.1 מצב קיים

לפי תכנית מס' 14 / במ / 148 :

מגרש	אחוזי בניה מירביים		היטל קרקע מירבי ב- % משטח המגרש	הערות הגבלת גודל שטחי שירותים
	עיקרי	שירותים		
מגורים א' עד 800 מ"ר	40 %	30 %	30 %	מרתף : עד 100 מ"ר בניין עזר : עד 8 מ"ר סכנת רכב : עד 25.5 מ"ר ק' מפולשת : עד 40 מ"ר

לפי תכנית מס' 14 / מק / 1013 :

גודלה של בריכת שחיה לא יעלה על 70 מ"ר.

לכל בריכה תותר הקמת מבנה עזר תת קרקעי ('ראש מערכת') בתחום קווי הבנין שיכלול מתקנים הדרושים להפעלת הבריכה ואשר גודלם לא יעלה על 6.0 מ', שטח זה יחשב כחלק משטחי שירות.

7.2 מצב מוצע :

היעוד	מס' מגרש	שטח מגרש	היקפי בניה מרביים למגרש %				תכנית שטח מרבית %	מס' קומות	מס' יח"ד	קווי בניין מ' **		
			מטרות עיקריות		מטרות שירות*					סה"כ עיקרי + שירות		
			מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר						
מגורים א'	149	600	45	15	18	78	40	2	1	ק	צ	א
כמסומן בתשריט												

* מעל לקרקע : חדר מוגן - 6 מ"ר, ק' מפולשת - 40 מ"ר, מחסן - 8.4 מ"ר,

סכנת רכב - 30 מ"ר, חדר טכני עבור בריכה - 4 מ"ר,

מתחת לקרקע : מרתף - 100 מ"ר, מתקן הנדסי (בור מערכות) - עד 6 מ"ר.

** קו בניין עבור בניה תת-קרקעית (בור מערכות) ראה נספח הבינוי.

8. חניה :

תתוכנן בתחומי המגרשים בהתאם לתקן החניה בתכנית מתאר עומר.

9. מרחב מוגן:

תתוכנן בהתאם להנחיות הג"א ובאישורה.

10. עיצוב אדריכלי :

גמר המבנה יהיה טיח או כל חומר עמיד (חיפוי אבן, קרמיקה, וכו'), או שילוב ביניהם הכל בגוון בהיר. גמר התוספות יהיה מתואם לבית הקיים.

11. 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 בנייה רק למרחקים גדולים מהמפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע, בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:

סוג קו החשמל	מרחק מתיל חיצוני	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 בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל – מחוז דרום.

12. הפקעות לצרכי ציבור:

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

13. תאריכי ושלבי ביצוע.

התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישור תכנית זו.

14. תנאים למתן היתר בניה.

היתר בניה יוצאו ע"י הועדה המקומית על פי תכנית זו .

על המבקש להמציא אישור מהקונסטרוקטור כי הקמת הבריכה אינה מזיקה ליסוד המבנים.

על המבקש להמציא אישור מהקונסטרוקטור כי הרחבת החניה לעומק המגרש אינה מזיקה ליסוד המבנים.

15. אישורים.

חתימת המגיש:

חתימת המתכנן:

חתימת בעל הקרקע:

חגי סלע

ש תחום "בג"ץ/157