

005702

לשכת ההתיישבות הממוזגת
משרד הפנים מחוז הדרום
08.10.2017
נתקבל

מבוא

לתכנית מפורטת מס' 99/107/03/5

תכנית זו כוללת מגרש מס' 16 המיועד לאזור מגורים ב'. במגרש קיים בית מגורים דו-קומתי בעל 4 דירות.
התכנית המוצעת מאפשרת הוספת בניה לדירה מס' 1 שבקומת קרקע בלבד, וקובעת שטח שרות לבניית מחסנים לכל הדירות.

כניסה הפנים מחוז דרום
הוקם התכנון הבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס' 99/107/03/5
הועדה הנרחבת לתכנון ולבניה החליטה
ביום 29/1/07 לאשר את התכנית
מינהל התכנון יו"ר הועדה הנרחבת

הודעה על אישור תכנית מס' 99/107/03/5
כניסה בילקוט הפרסומים מס' 5244
מיום 29/1/07

מרחב תכנון מקומי באר-שבע

תכנית מפורטת מס' 99/107/03/5

שינוי לתכנית מפורטת

מס': 33/107/03/5 ו 27/107/03/5 , 8/107/03/5

מגיש התכנית : שרה בו חיים
רח' אוסישקין , 16/1 , באר-שבע

בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל

עורך התכנית : אדריכלית נטליה ליפובצקי
רח' חטיבה שמונה 17/9 , טל: 6104872-08 , פל: 474557-054

תאריך : 03.10.07

1. שם התכנית

תכנית מפורטת מס' 99/107/03/5 שינוי לתכניות מפורטות מס' :
33/107/03/5, 27/107/03/5 ו 8/107/03/5

2.

מחוז : הדרום
נפה : באר-שבע
מקום : באר-שבע, שכי א', רח' אוסישקין, 16/1
גושים וחלקות : גוש 38129 חלקה 23
גוש 38022 חלקה 92(חלק)
שטח התכנית : 1.011 ד'

3. מסמכי התכנית

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

4. יחס לתכניות אחרות

התכנית כפופה לתכניות מס' 33/107/03/5, 27/107/03/5, 8/107/03/5 למעט שינויים המפורטים בתכנית זו.

5. ציונים בתכנית

כפי המסומן בתשריט ומתואר במקרא.

6. מטרת התכנית

- 6.1 הגדלת היקפי בניה למטרות עיקריות במגרש מס' 16 המיועד לאזור מגורים ב' מ-60% ל-64% (לדירה מס' 1 מ-15% ל-19%).
- 6.2 קביעת זכויות והוראות לבניית מחסנים לכל הדירות.
- 6.3 שינוי קווי בנין.
- 6.4 קביעת תנאים למתן היתרי בניה.

7. תכליות ושימושים

אזור מגורים ב' (מגרש מס' 16) :

- 7.1 במגרש הני"ל קיים בית מגורים דו-קומתי בעל 4 דירות. לדירה מס' 1 שבקומת קרקע תותר הוספת בניה בחלק צדדי וקדמי של המגרש וסככה בחזית הקדמית. קוי בנין עבור תוספות – 0.0 קדמי וצדדי.
- 7.2 תוספת תבנה מחומרים קשיחים כולל שיפור החזית של הבית.
- 7.3 גג של התוספת יהיה גג בטון שטוח. גג של סככה יהיה מרעפים. חומרי גמר - בהתאם לחזית הקיימת.
- 7.4 לא ייפתחו פתחים לכוון המגרש השכן בקו בנין צדדי 0.0 מ'.
- 7.5 תותר בניית 4 מחסנים בגודל עד 8 מ"ר, קווי בנין – כמסומן בתשריט.

דרך :

תוואי ורוחב הדרך לפי המסומן בתשריט.

8. טבלת אזורים ושימושים – מצב קיים

אזור	מס' יח"ד	שטח מינימלי של המגרש (דונם)	גובה הבנין	שטח בניה מקסימלי בקומה %	קווי בנין		
					קדמי	צדדי	אחורי
מגורים ב'	4	0.750	2 קומות	30	2	3	5

* כל הנתונים לפי תכניות מפורטות מס' 33/107/03/5, 27/107/03/5, 8/107/03/5
** מדובר בבניה מעל לקרקע בלבד.

9. טבלת זכויות בניה – מצב מוצע

קצא קווי בניין	זכויות בניה מרביות למגרש ב-% ובמ"ר ***					מס' קומות	מס' יחיד	שטח המגרש (דונם)	מס' המגרש	יעוד	
	תכסית מרבית %	סה"כ	שטח שרות מ"ר	שטח עיקרי %							מס' דירה
				סה"כ	לדירה						
עפ"י תשריט	42	64% + 74.4 מ"ר	74.4 **	64	19	1	2	4	0.758	16	אזור מגורים ב'
					*15	2,3,4					

* זכויות הבניה לדירה מס' 2 בקומת קרקע ולדירות מס' 3,4 בקומה א' נשארות ללא שינוי לפי התכניות התקפות.

** שטח שרות כולל: ממ"ד (עד 8.0 מ"ר לכל דירה), מחסן (עד 8.0 מ"ר לכל דירה) ומדרגות משותפות (2.6 מ"ר לכל דירה).

*** מדובר בבניה מעל לקרקע בלבד.

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 יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן 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

- 12.1 היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זאת לאחר אישורה.
- 12.2 היתרי בניה ינתנו בתנאי הריסת כל הבניה המסומנת בתשריט להריסה וללא אפשרות בניה נוספת.
- 12.3 היתרי בניה ינתנו בתנאי הריסת כל חלקי הבנייה הקיימת הבנויים מחומרים שלא עומדים בקריטריונים של בניית מגורים, לבנייה מחומרים קשיחים.
- 12.4 היתרי בניה ינתנו בתנאי פירוק ואטימת פתחים כמסומן בנספח בינוי.

13. חלוקה ורישום :

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

14. הפקעות לצרכי ציבור :

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור - יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

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

ליפובצקי נטליה
אדרכלית
מ. רש"ן 104717

עורך התכנית:

בעל הקרקע :

לוי ר/חיים
מגיש התכנית: