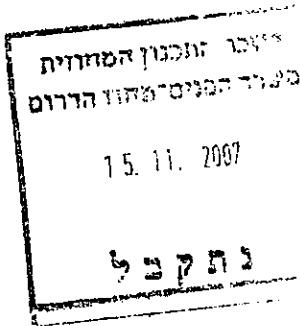


6005464



מבוא

לתכנית מפורטת מס' 29/211/03/5

תכנית זו כוללת מגרשים מס' 405A, 405B המיועדים לאזור מגורים א' וממוקמים בשכ' נחל בקע, רח' ארבעת הגיבורות. במגרשים קיימים בתי מגורים בעלי תוספות: במגרש מס' 405A לפי תכנית 13/211/03/5 ו במגרש מס' 405B - סטנדרטית לפי תכנית מס' 4/63/5. התכנית המוצעת מאפשרת במגרש מס' 405B תוספת בניה בקומת קרקע בחזיתות קדמית, צדדית ואחורית ובקומה א' בחזיתות קדמית וצדדית.

משרד הפנים מחוז דרום	
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965	
אישור תכנית מס' 29/211/03/5	
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה	
ביום 22/10/07	לאשר את התכנית
מינהל התכנון	יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 29/211/03/5	
בדרגה בילקוט הפרסומים מס' 5758	
מיום 26/10/07	

מרחב תכנון מקומי באר-שבע

תכנית מפורטת מס' 29/211/03/5

שינוי לתכניות מס' 5/במ/4 ו 13/211/03/5

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100

מגיש התכנית : אבוביץ' אלכסנדר (ת.ז. 307489484)
רח' ארבעת הגיבורות 2, ב"ש

בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל

עורך התכנית : נטליה ליפובצקי (ת.ז. 312988298)
אדריכלית (מס' רשיון 104717)
שדי רגר 28, בית רסקו 38, טל : 08-6235163, פל : 054-4474557

תאריך הגשה : 19.02.07

תאריך : 19.02.07

1. שם התכנית

התכנית תקרא תכנית מפורטת מס' 29/211/03/5
שינוי לתכניות מס' 4/63/במ/5 ו 13/211/03/5.

2. מחוז: הדרום
נפה: באר-שבע
מקום: באר-שבע, שכי' נחל בקע, רח' ארבע הגיבורות 2
גושים וחלקות: גוש 38317, חלקות: 24, 25, 43 (חלק)
שטח התכנית: 0.638 ד'

3. מסמכי התכנית

התכנית כוללת 4 דפי הוראות בכתב (להלן התקנון), תשריט בקני"מ 1:250 (להלן התשריט) ונספח בינוי מנחה ומחייב לעניין היקף התוספות ומיקומם ביחס לבינוי הקיים. המסמכים האלה מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.

4. יחס לתכניות אחרות

התכנית זו כפופה לכל ההוראות של תכניות מס' 4/63/במ/5 ו 13/211/03/5, למעט השינויים המפורטים בתכניות זו.

5. ציונים בתכנית

כפי המסומן בתשריט ומתואר במקרא.

6. מטרת התכנית

- 6.1 הגדלת היקפי בניה מירביים במגרש מס' 405B המיועד לאזור מגורים א' (חד-משפחתי עם קיר משותף) מ- 151 מ"ר ל- 193 מ"ר. מתוכם:
- למטרות עיקריות: מ- 130 מ"ר ל- 170 מ"ר;
- למטרות שרות: מ- 21 מ"ר ל- 23 מ"ר.
6.2 קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
6.3 קביעת קו בנין למצללה בגבול קדמי של מגרש מס' 405B.

7. תכליות ושימושים

אזור מגורים א' (מגרש 405B):

- 7.1 במגרש הנ"ל תותר הקמת יחיד צמודת קרקע בבית חד-משפחתי בן 1 או 2 קומות, עם קיר משותף. תותר בניית תוספות בגובה של עד 2 קומות. מיקומם של כל התוספות ראה נספח בינוי.
7.2 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 – הכל בגוון בהיר.
7.3 תותר הקמת מחסן בגבול אחורי של המגרש, בשטח מרבי של 8.0 מ"ר. 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.
7.4 תותר בניית 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 או רחוב.
7.5 תותר בניית מצללה עשויה מחומרים קלים (מתכת, עץ או בד) בהתאם לשטחים הקבועים בחוק התכנון והבניה. קווי בנין – בהתאם למסומן בתשריט.

דרך משולבת:

מיועד לדרכים ציבוריות משולבות של הולכי רגל ורכב.

8. טבלת זכויות בניה – מצב קיים

אזור	מס' מגרש	שטח המגרש (מ"ר)	מספר יחיד במגרש	מספר קומות	היקפי בניה מירביים (מ"ר) **				קווי בניין			
					מטרות עיקריות	מטרות שרות *		סה"כ (עיקרי + שרות)	תכנית שטח מירבית	ק	צ	א
						מעל קרקע	מתחת לקרקע					
מגורים א' חד-משפחתי עם קיר משותף	405A	249	1	2	138	-	**22	-	160	122	עפ"י תשריט	
	405B	251							151	121		

הערות :

* שטח שרות כולל : מחסן (עד 6 מ"ר) וסככת רכב (15 מ"ר).

** שטח שרות למגרש 405A כולל מחסן (עד 7 מ"ר).

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

9. טבלת זכויות בניה – מצב מוצע

אזור	מס' מגרש	שטח המגרש (מ"ר)	מספר יחיד במגרש	מספר קומות	היקפי בניה מירביים (מ"ר)				קווי בניין				
					מטרות עיקריות		מטרות שרות		תכנית שטח מירבית	סה"כ (עיקרי + שרות)	ק	צ	א
					מעל קרקע	מתחת לקרקע	מעל קרקע	מתחת לקרקע					
מגורים א' חד-משפחתי עם קיר משותף	405A	**249	1	2	-	**138	-	**22	-	**160	**122	עפ"י תשריט	
	405B	251			-	170	-	23*	193	131			

הערות :

* שטח שרות כולל : מחסן (עד 8 מ"ר) וסככות רכב (15 מ"ר).

** זכויות בניה במגרש מס' 405A נשארות ללא שינוי לפי תכנית מס' 13/211/03/5.

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 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 זו לאחר אישורה.

13. חלוקה ורישום :

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

14. המקעות 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 בניה :

התכנית תבוצע תוך 7 שנים מיום אישור התכנית.

17. חתימות :

מנהל המועצה המקומית
אדריכלית
מ. רשמי
104717

עורך התכנית :

בעל הקרקע :

מגיש התכנית :