

6005248

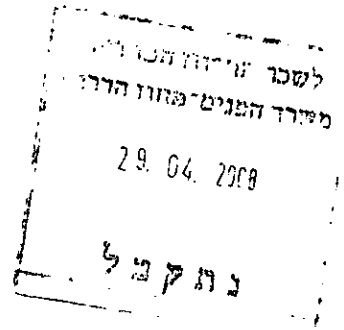
-1-

מהוון דרום

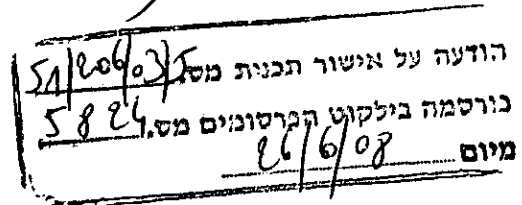
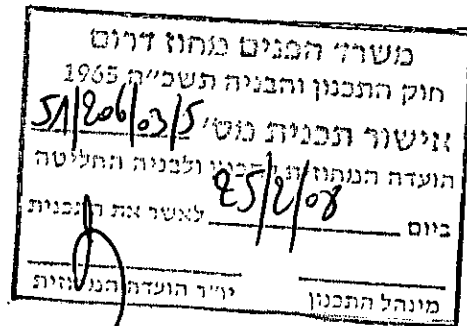
מרחב תפגון מקומי באר-שבע

תפנית מפורשת מס' 51/206/03/5

שינוי לתפנית מס' 5/במ/75, 5/במ/75



ת ק צ ר ן



תאריך:

2005	מאי
2005	אוקטובר
2006	מרץ
2006	אוגוסט
2006	דצמבר
2007	אפריל
2007	יוני

מבוא לתכנית מס' 51/206/03/5

תכנית זו מטפלת במגרשים חד-משפחתיים עם קיר משותף, הנמצאים בשכ' נווה מנחם, כ"ש.

בנוסף לתוספת סטנדרטית לפי תכנית מס' 5/במ/4/75 התכנית המוצעת מאפשרת:

עבור מגרש מס' 38 B

- הגדלת שטח בניה בקומת קרקע ובקומה א'.

- שינוי מקום המחסן.

- תותר הקמת מצללה בחזית קידמית ואחורית.

במגרש מס' 38 A זכויות בניה נשארות ללא שינויים בהתאם לתכנית מאושרת.

1. התכנית

- 1.1 שם התכנית - תכנית מפורטת מס' 51/206/03/5, שינוי לתכנית מס' 75/במ/5, 4/75/5
1.2 מחוז - הדרום
1.3 נפה - באר-שבע
1.4 מקום - באר-שבע, שכ' נווה מנחם, רח' אביטל 24 (מגרש מס' B 38),
רח' אביטל 26 (מגרש מס' A 38).
1.5 גושים - 38172, חלקה 39, 40, 38173 חלקה 57 (חלק), 61 (חלק).
1.6 שטח התכנית - 840 מ"ר.
1.7 מגיש התכנית - משפ' פרפלטציק בוריס, שכ' נווה מנחם, רח' אביטל 24 ב"ש, טל: 08-6434596.

- 1.8 בעל הקרקע - מדינה, רח' התקווה 4, קרית הממשלה, ב"ש.
1.9 עורך התכנית - אדריכל רבינוביץ' ויקטור רח' עבדת 12, ב"ש. רשיון מס' 26019.
1.10 מסמכי התכנית - א' 4 דפי הוראות בכתב (להלן התקנון),
ב' תשריט בקנ"מ 1:250 (להלן התשריט),
ג' נספח בינוי מנחה, המחייב לגבי מיקומם התוספות, ביחס לבינוי הקיים (להלן נספח הבינוי).

- כל המסמכים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.
1.11 יחס לתכניות אחרות - תכנית זו כפופה לתכניות מס' 4/75/במ/5 ו-75/במ/5, למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.

- 1.12 מטרת התכנית
1. הגדלת היקפי בניה המרביים למטרה עיקרית – 197 מ"ר במקום 130 מ"ר עבור תוספת בקומה קרקע ובקומה א'.
2. שינוי מיקום המחסן וקביעת קווי בניין עבורו.
3. הקמת מצללות בחזית קדמית ואחורית.
4. קביעת הנחיות ביצוע לתוספות בניה.
5. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
6. עבור מגרש מס' 38A:
זכויות בניה נשארות ללא שינויים בהתאם לתכנית בתקפה.
מבנים חורגים מזכויות בניה מותרים, מסומנים להריסה.

2. תכליות ושימושים, הוראות והגבלות בניה.

2.1 אזור מגורים א' (מגרש מס' B 38).

- 2.1.1 במגרשים הנ"ל תותר הקמת בתים חד משפחתיים עם קיר משותף בגובה עד 2 קומות. בנוסף לתוספת סטנדרטית לפי תכנית מס' 4/75/במ/5 במגרש מס' B 38 תותר הגדלת שטח בניה בחזית אחורית בקומת קרקע ובקומה א', ותוספת בנייה בקומה א' בחזית קדמית מעל מבנה קיים בסיסי, תוך ניצול שטח מתחת לגג.
2.1.2 לא יותרו פתחים לכיוון המגרש הסמוך עם מספר זהה. הגגות יהיו גגות רעפים, שיפוע הגג וניקוזו יהיה לכיוון המגרש. גובה מרבי של מבנה עם גג רעפים לא יעלה 8.50 מ'.
2.1.3 מערכת דודי שמש - מיקום דודי שמש יותר רק בתוך חלל גג רעפים.
2.1.4 מחסנים:
תותר הקמת מחסן אחד בתחומי המגרש בגודל עד 6 מ"ר.
לא יותרו פתחים לכיוון השכן, שיפוע גג וניקוזו יהיו לכיוון המגרש.
קווי בניין ומיקום המחסן ראה נספח בינוי.
2.1.5 מצללה:
תותר הקמת מצללה בחזית קדמית עד גודל 18 מ"ר ואחורית עד גודל 14 מ"ר. שטח המצללות מחושב עפ"י "חוק התכנון והבניה".

- 2.1.6 במגרש מס' A 38 זכויות בניה נשארות ללא שינויים בהתאם לתכנית התקפה. מבנים חורגים מזכויות בניה מותרים, מסומנים להריסה.

2.2 הנחיות למגרש שמספרו 38A

במגרש זה אין שינוי בזכויות הבניה. במידה ויתברר שקיימת בניה לא חוקית, הנושא יטופל ע"י עיריית באר שבע.

2.3 דרכים:

רוחב ותווי דרכים לפי המסומן בתשריט.

3. טבלת זכויות בניה (מצב קיים).

קווי בניין			סה"כ שטח בניה מותר מ"ר	שטח שרות מ"ר	שטח עיקרי		מס' קומות מקסימלי	אזור
אחורי	צדדי	קידמי			סה"כ	ק.קרקע		
3	2	5 מ' או כמסומן בתשריט	151	21	130	100	2	מגורים א'

- במגרשים פינתיים אין קו בניין אחורי, אלא קווי בנין קדמיים וצדיים בלבד. במגרשים צמודים למגרשים הפינתיים עם מספר מגרש זה יהיו קווי הבניין והים לקווי הבניין במגרש הפינתי.

4. טבלת זכויות בניה (מצב מוצע).

קווי בנין מזעריים	מס' יח"ד	מס' קומות מרבי	תכסית מרבית מ"ר	סה"כ שטח בניה מ"ר	שטח שרות מ"ר	שטח עיקרי מ"ר		שטח מגרש מ"ר	מספר מגרש	אזור
						סה"כ	בק.קרקע			
כמסומן בתשריט	1	2	139	218	21	197	118	245	38 B	מגור ים א'
			121	151	21	130	100	337	38 A ללא שינוי	

* - שטח למטרות שרות כולל מחסן עד 6 מ"ר וסככת רכב עד 15 מ"ר.

5. חניה:

תוכנן בתחומי המגרשים בהתאם לתקן החניה בתכנית מתאר ב"ש.

6. עיצוב אדריכלי.

הנחיות אלה יחולו על צמד הכתים תוך תכנון חזית משותפת. כל משתכן רשאי לבצע את התוספות ללא קשר עם בית הצמוד, בתנאי שקיר הפונה לעבר השכן יבוצע עד הגמר מאותם החומרים כמו שאר החזיתות. המבצע של תוספת בקומה שניה כאשר בית הצמוד בקומה אחת בלבד יהיה חייב לבצע בקו תפר עד גמר קיר משותף הפונה לכיוון השכן מעל בית חד קומתי. גימור המבנה יהיה טיח או כל חומר עמיד (חיפוי אבן, קרמיקה וכו'...), או שילוב ביניהם - הכל בגוון בהיר. גימור התוספת יהיה מתואם לבית הקיים ובמידה ויהיה חיפוי - ייחופה הבית כולו. התכנית מאפשרת גמישות במיקום וגודל הפתחים וצורת הגנות. עיצוב הגג וגובהו יבוצעו מסגרת תכנונית לחזית משותפת עם אפשרות בניה בנפרד.

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

מרחק מציר הקו	מרחק מתיל חיצוני	סוג קו החשמל
3.5 מ'	3 מ'	קו חשמל מתח נמוך
6 מ'	5 מ'	קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו
20 מ'		קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)
35 מ'		קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)

אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל - מחוז דרום.

8. חלוקה ורישום :

חלוקה ורישום יבוצע בהתאם להוראות חוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965.

9. הפקעות לצרכי ציבור:

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

10. שלבי ביצוע:

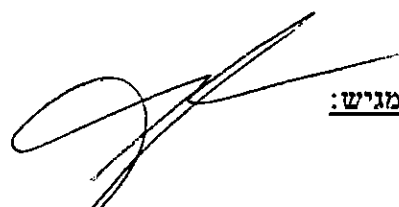
התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישור תכנית זו.

11. תנאים למתן היתר בניה:

היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו.

12. אישורים:

חתימת המגיש:



חתימת בעל הקרקע:

חתימת המתכנן:

בנינוביץ ויקטור אדריכל
רח' עמדת 12 באר שבע
טלפקס 08-6433048
פלאפון 052-765195