

מתוו הדרום
מרחב תכנון מקומי באר שבע

תכנית מפורטת מס' 47/206/03/5
שינוי לתכנית מס' 5/במ/75

משרד הפנים מרחו זרוע
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
מס' 47/206/03/5
התוכנית המפורטת לתכנון ולבניה החלוטה
ביום 26/3/09
לשם: שולו
מינהל התכנון
מ"מ הועדה המקומית לתכנון

משרד הפנים מרחו זרוע
מס' 47/206/03/5
17.02.2009
מ"מ הועדה המקומית לתכנון

הודעה על אישור תכנית מס' 47/206/03/5
כודעה בילקוט הפרסומים מס' 3935
מיום 26/3/09

הוראות התכנית

2002	תאריך :	אוקטובר
2004		יוני
2005		אפריל
2006		נובמבר
2007		יוני
2008		מרץ
2008		יוני

מבוא לתכנית מס' 47/206/03/5

תכנית זו מטפלת במגרש 1974, הנמצא ברח' חנה, שכ' נחל עשן, באר-שבע. במגרש ממוקמים קוטג'ים טוריים בני 2 קומות. בתשריט במצב קיים ובמצב מוצע המגרש מחולק סכמטי לבתים לפי הכתובות. מס' 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29, 31.

התכנית המוצעת מאפשרת :

- הגדלת חדר מגורים, ע"י סגירת חלל בקומת קרקע בחזית לרח' דקר.
- הקמת סככה בחזית לרח' דקר ולרח' חנה.
- הקמת סככת רכב בחזית לרח' חנה.
- סגירת חצר משק והפיכתו למחסן.

	<u>התכנית</u>
תכנית מפורטת מס' 47/206/03/5	שם התכנית 1.1
שינוי לתכנית מס' 75/במ/5.	1.2
- הדרום	מחוז 1.3
- באר-שבע	נפה 1.4
- רח' חנה 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29, 31	מקום 1.5
שכ' נחל עשן, באר-שבע	1.6
- 38170, חלקות 85(חלק), 87(חלק), 88(חלק),	גוש וחלקה 1.7
- 38172, חלקות 43, 49(חלק), 50(חלק), 52(חלק).	
שטח התכנית -5960 מ"ר.	1.8
גימאני עודד רח' חנה 1 שכ' נחל עשן ב"ש, טל: 08-6436413.	המגיש 1.8
ריטה כהן רח' חנה 3 שכ' נחל עשן ב"ש, טל: 08-6438390.	
קראדי ברוריה רח' חנה 5 שכ' נחל עשן ב"ש, טל: 08-6103987.	
גלפר אולג רח' חנה 7 שכ' נחל עשן ב"ש, טל: 08-6436036.	
מלכה שעיה רח' חנה 9 שכ' נחל עשן ב"ש, טל: 08-6103917.	
רויטמן אלקסנדר רח' חנה 11 שכ' נחל עשן ב"ש, טל: 08-6435387.	
דיגורקר יוסף ורגינה רח' חנה 13 שכ' נחל עשן ב"ש, טל: 08-6104608.	
אדוארד יחנס רח' חנה 15-שכ' נחל עשן ב"ש, טל: 08-6103916.	
אלחיאני יצחק רח' חנה 17 שכ' נחל עשן ב"ש, טל: 08-6104103.	
רומן טטלמן, רח' חנה 19 שכ' נחל עשן ב"ש, טל: 08-434996.	
כהן יוסף רח' חנה 21 שכ' נחל עשן ב"ש,	
ניסים עטיה רח' חנה 23 שכ' נחל עשן ב"ש, טל: 03-7711100.	
יואל קפלן רח' חנה 25 שכ' נחל עשן ב"ש, טל: 08-6105401.	
שרון בן סימון רח' חנה 27 שכ' נחל עשן ב"ש, טל: 08-6104181.	
אילן סרויה רח' חנה 29 שכ' נחל עשן ב"ש, טל: 08-6431481.	
ניסן שניידרמן רח' חנה 31 שכ' נחל עשן ב"ש.	
רשות הפיתוח וחוכרים:	1.9 בעל הקרקע
גימאני עודד רח' חנה 1 שכ' נחל עשן ב"ש,	
ריטה כהן רח' חנה 3 שכ' נחל עשן ב"ש,	
קראדי ברוריה רח' חנה 5 שכ' נחל עשן ב"ש,	
גלפר אולג רח' חנה 7 שכ' נחל עשן ב"ש,	
מלכה שעיה רח' חנה 9 שכ' נחל עשן ב"ש,	
רויטמן אלקסנדר רח' חנה 11 שכ' נחל עשן ב"ש,	
דיגורקר יוסף ורגינה רח' חנה 13 שכ' נחל עשן ב"ש,	
אדוארד יחנס, רח' חנה 15 שכ' נחל עשן ב"ש,	
אלחיאני יצחק רח' חנה 17 שכ' נחל עשן ב"ש,	
רומן טטלמן, רח' חנה 19 שכ' נחל עשן ב"ש,	
כהן יוסף רח' חנה 21 שכ' נחל עשן ב"ש,	
ניסים עטיה, רח' חנה 23 שכ' נחל עשן ב"ש,	
יואל קפלן רח' חנה 25 שכ' נחל עשן ב"ש,	
שרון בן סימון רח' חנה 27 שכ' נחל עשן ב"ש,	
אילן סרויה רח' חנה 29 שכ' נחל עשן ב"ש,	
ניסן שניידרמן רח' חנה 31 שכ' נחל עשן ב"ש.	
- אדר' רבינוביץ' ויקטור, רח' עבדת 12, ב"ש. טל: 08 - 6433048.	1.10 עורך התכנית
רשיון מס' 26019.	

1.11	מסמכי התכנית :	
	א' 6 דפי הוראות בכתב (להלן התקנון),	
	ב' תשריט בקנ"מ 1:250 (להלן התשריט),	
	ג' נספח בינוי מנחה המחייב לגבי מיקום התוספות	
	כל המסמכים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.	
1.12	יחס לתכניות אחרות - התכנית כפופה לתכנית מס' 5/במ/75, למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.	
1.13	ציונים בתכנית - כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.	
1.14	מטרת התכנית	
	1. הגדלת היקפי בניה המרביים של שטח עיקרי ושרות במגרש מס' 1974	
	עבור בתים מס' 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29.	
	2. קביעת קווי בנין עבור סככות.	
	3. קביעת תנאים למתן היתר בניה.	
	4. בבית מס' 31 זכויות בניה נשארות ללא שינויים בהתאם לתכנית התקפה	
	מס 5/במ/75. חריגת בניה מסמנת להריסה.	
2	<u>תכליות ושימושים.</u>	
2.1	<u>אזור מגורים ב' (מגרש מס' 1974).</u>	
2.1.1	במגרש הנ"ל תותר הקמת קוטג'ים טוריים בגובה עד שתי קומות.	
2.1.2	בבתים מס' 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29	
	בנוסף למותר לפי תכנית מאושרת מס' 5/במ/75 ותכנית בינוי תותר:	
(1)	<u>תוספות שטח עיקרי כדלקמן:</u>	
	א' הגדלת חדר מגורים, ע"י סגירת חלל בקומת קרקע בחזית לרח' דקר בגודל כ- 5 מ"ר לנל יח"ד.	
	התוספת תקורה בגג רעפים או גג בטון שטוח עם אופציה למרפסת.	
	ב' סככה בחזית לרח' דקר בגודל עד 25.0 מ"ר.	
	ג' סככה בחזית לרח' חנה, מעל כניסה בבית:	
	מס' 3 - עד 12.5 מ"ר.	
	מס' 1, 5 - 29 - עד 8.0 מ"ר.	
(2)	<u>תוספות שטח שרות כדלקמן:</u>	
	א' סגירת חצר משק והפיכתו למחסן ע"י בנית קיר וקירוי בגג רעפים. שטחה של התוספת לא יעלה על	
	8.5 מ"ר.	
	ב' סככת רכב אשר תמוקם בחזית לרח' חנה ותקורה בקירוי קל ללא קירות ודלתות. חומר הקירוי	
	יהיה איסקורית או רעפים. שיפוע הגג וניקוזו יהיה בכיוון הבית. גובה הסככה לא יעלה על 2.5 מ'	
	בקירוי איסקורית, ו- 3.5 מ' בקירוי רעפים.	
	שטח הסככות לפי בתים:	
	- בבית מס' 1, 3 - עד 25 מ"ר	
	- בבית מס' 9, 13, 27 - עד 20 מ"ר	
	- בבית מס' 11, 25 - עד 22 מ"ר	
	- בבית מס' 29 - עד 31 מ"ר	
	- בבתים מס' 5, 7, 15, 17, 19, 21, 23 - עד 15 מ"ר.	
(3)	אסור לפתוח כניסות להצרות פרטיות מרח' דקר.	
(4)	בבית מס' 31 זכויות בניה נשארות ללא שינויים בהתאם לתכנית התקפה	
	מס 5/במ/75. חריגת בניה מסמנת להריסה.	
	<u>דרכים:</u>	
	רוחב ותואי דרכים לפי המסומן בתשריט.	

3 טבלת זכויות בניה (מצב קיים).

אזור	ציון בתשריט	סה"כ יח"ד	שטח מגרש (מ"ר)	% בניה לקומה ושטח בניה	מס' קומות	% בניה בכל הקומות ושטח בניה		
						קדמי	צדדי	אחורי
מגורים ב'	כחול	16	3272	30%	2	5	3	5
				80%	3			

4 טבלת זכויות בניה (מצב מוצע).

קוי בנין	מס' קו מות מרבי	תכנית מרבית	היקפי בניה מרביים במגרש (ב% או מ"ר)						מס' בית	מס' יח"ד במג-רש	שטח מגרש	מס' מגרש	אזור		
			סה"כ עיקרי + שרות	למטרות שרות (1)			למטרות עיקריות								
				סה"כ שטח שרות	מתחת לכני-סה קובעת	מעל כניסה קובעת (מ"ר)	סה"כ שטח עיקרי	מתחת לכני-סה קובעת						מעל כניסה קובעת (מ"ר +)	
כמסומן בתשריט	2	30% + 1112 מ"ר	50% + 1112 מ"ר	537.5 מ"ר	-	41.5	50% + 574.5 מ"ר	-	50% +	38	1	15	3252	1974	מגורים ב'
						41.5				3					
						31.5				5					
						31.5				7					
						36.5				9					
						38.5				11					
						36.5				13					
						31.5				15					
						31.5				17					
						31.5				19					
						31.5				21					
						31.5				23					
						38.5				25					
						36.5				27					
47.5	29														
5	3	5	לפי תוכנית מס' 75/מב/5						31	1					

(1) - שטח בניה למטרות שרות כולל: ממ"ד עד 8 מ"ר לכל יח"ד, מחסן, סככת רכב.

5 תניה:

תתוכנן בתחומי המגרשים בהתאם לתקן התניה בתכנית מתאר ב"ש.

6 מרחב מוגן:

לפי הנחיות פיקוד העורף ובאישורו.

7 עיצוב אדריכלי:

גימור התוספות יהיה מחומר ובגוון לפי מבנה הקיים. התכנית מאפשרת גמישות במיקום וגודל הפתחים וצורת הגגות. קירוי סככות יעשה ע"י גג רעפים או איסקורית.

8. 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:

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 ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל – מחוז דרום.

9. חלוקה ורישום:

חלוקה ורישום יבוצע בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965.

10. הפקעות לצרכי ציבור:

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

11. תאריכי ושלבי ביצוע:

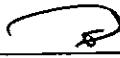
התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישור תכנית זו.

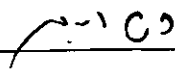
12. תנאים למתן היתר בניה:

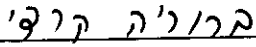
היתר בניה יוצא ע"י הועדה המקומית ע"פי תכנית זו.

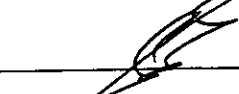
13 חתימות:


חתימות המגישים:

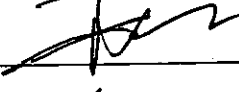
 גימאני עודד

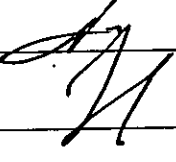
 ריטה כהן


 קראדי ברוך
ברוניה קרפי

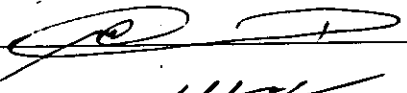
 אולג גלפר


 מלכה שעיה

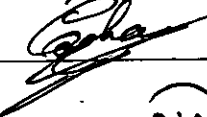
 רויטמן אלכסנדר

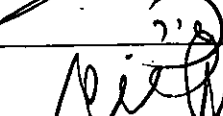
 דיגורקר יוסף ורגינה

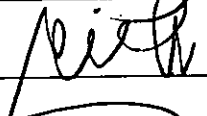
 אדוארד יחנס


 אלחיאני יצחק


 רומן טלמן

 כהן יוסף

 נסים עטיה

 יואל קפלן

 שרון בסימן

 אילן סרויה

ניסן שניידרמן

חתימת בעל הקרקע:

חתימת העורך:
 רבנובויץ יקטור-אדריכל
 רח' עבדת 12 גאר-שבע
 טלפקס 08-6433048
 נייד 052-2785195