



מבוא

לתכנית מפורטת מס' 34/169/03/5..

התכנית מתייחסת לבית ברח' חז"ל 75 באזור מגורים א' (רכבות) בשכ' ב' בב"ש. במגרש הנ"ל קיימות 7 יחידות דיור צמודי קרקע עם קיר משותף. התכנית באה לאפשר תוספת בניה בבית מס' 75, ומציעה תוספות בניה סטנדרטיות ליתר הבתים. תוספות ליתר הבתים במגרש יתאפשרו רק לאחר הכנה ואשור תכנית מפורטת נוספת עבור בתים אלו. השינויים המוצעים עבור בית 75: תוספת בנייה בקומת הקרקע בחזית הקדמית והאחורית. לצורך זה התכנית משנה את קו הבניין האחורי לכיוון מעבר הולכי הרגל ל-0 מ' ומוסיפה זכויות בנייה.

משרד הפנים מחוז דרום	
חוק התכנון והבניה תשנ"ה 1955	
אישור תכנית מס' 34/169/03/5	
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה ההליטה	
ביום	14/11/09
מיוזם על ידי התכנית	
מינהל התכנון	יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 34/169/03/5
כורסמה בילקוט המסומים מס' 610
מיום 8/11/09

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי באר-שבע

תכנית מפורטת מס' 34/169/03/5
שינוי לתכנית מפורטת מס' 14/169/03/5, 6/169/03/5

מחוז	דרום
נפה	באר-שבע
מקום	באר-שבע, שכ' ב' רח' חז"ל 75
גוש וחלקה	38070 , חלקה 2 , 77(חלק)
מגיש התכנית	קוזלוב אביב , רח' שחר 5 ירושלים, טל' 02-6529946
עורך התכנית	מירון סורין – אדריכל –יהודה הנחתום 4 ב"ש- טל'08-6232703 מס' רשיון 33768
בעל הקרקע	רשות פיתוח, קיריית הממשלה רח' התקווה 4 ב"ש, טל' 08-6264333 חוכר: קוזלוב אביב רח' שחר 5 ירושלים, טל' 02-6529946
שטח התכנית	1567 מ"ר
קנ"מ	1:250
תאריך	מרץ 2009

1. שם התכנית

תכנית זו תיקרא תכנית מס' 34/169/03/5, שינוי לתכנית מס' 6/169/03/5 ו-14/169/03/5, (להלן התכנית).

2. מסמכי התכנית

התכנית כוללת: א. 4 דפי הוראות לתכנית (להלן הוראות התכנית)
ב. תשריט בקני"מ 1:250
ג. נספח בינוי מנחה המחייב לגבי מיקום וגודל התוספת בבית מס' 75, מגרש 100.

מסמכים אלו מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.

3. ציונים בתכנית

בהתאם למסומן בתשריט ומתואר במקרא.

4. יחס לתכניות אחרות

התכנית כפופה לתכנית 6/169/03/5 ו-14/169/03/5 למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.

5. מטרת התכנית

הרחבת היקפי הבניה המרבים עבור בית מס' 75 במגרש 100 הנמצא באזור מגורים א', מ-140 מ"ר ל-165 מ"ר, הגדלת תכסית מ-80 מ"ר ל-110 מ"ר היקפי הבניה עבור הבתים האחרים במגרש יישארו ללא שינוי. שינוי קו הבניין האחורי מ-3 מ' ל-0 מ'.
-קביעת הנחיות ובינוי ועיצוב אדריכלי
-קביעת תנאים למתן היתר בנייה

6. תוספות עתידיות

התכנית מציעה את התוספת כמסומן בנספח הבינוי עבור יח"ד מס' 75 כתוספת סטנדרטית עבור היחידות הדיור האחרות, בתנאי אשור תכנית מפורטת עבור יחידות אלו.

7. תכליות ושימושים

7.1 אזור מגורים א' (מגרש 100, בית מס' 75)

באזור זה תותר הקמת יחידת דיור צמודת קרקע בגובה עד 2 קומות. תותר בניית תוספת למבנה הקיים בקומת קרקע, לפי מיקום המפורט בנספח הבינוי. התכנית לא משנה היקפי בנייה עבור הבתים האחרים במגרש בלבד בבית מס' 75.

התכנית משנה את קו הבנייה האחורי מ-3 מ' ל-0 מ', מגדילה את זכויות הבניה בסה"כ והתכסית.

7.2 דרכים

תווי הדרכים לפי המסומן בתשריט.

8. הנחיות עיצוביות באזור מגורים א'

תוספת הבנייה תבוצע בבנייה קונבנציונלית מבלוקים ובטון. גמר החזית יהיה זהה לגמר המבנה הקיים. הגג יהיה שטוח. התוספת בחזית הפונה לרח' חז"ל תבנה עם גג קל רעפים או פח אסכורית.

9. זכויות בניה בהתאם לתכנית מאושרת 14/169/03/5

תותר בניית דירה אחת בשתי קומות בשטח עד 140 מ"ר בקומת הקרקע יהיה שטח הבניה המכסימלי 80 מ"ר, כולל מבני עזר, במקרים בהם נוצל כל שטח הבניה בקומת הקרקע (80 מ"ר) תותר השארת מבני העזר החוקיים הקיימים באם הניצול המכסימלי בשתי הקומות לא עלה על 120 מ"ר קווי בניין: קדמי 4 מ', צדי 0.0 בצד הבניינים הקיים, אחורי 3 מ'.

10. טבלת זכויות בניה מצב מוצע

קווי בנין (מ')	מס' קומות מקסי	היקפי בנייה מרבים במגרש (מ"ר)						מס' יחיד לכל מס' בית	שטח מגרש מ"ר	מס' בית	מס' מגרש	יעוד קרקע		
		תכסית	סה"כ עיקרי + שירות	שטח שרות		שטח עיקרי								
				מעל מפלס הכניסה	מתחת למפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה	מתחת למפלס הכניסה							
א	צ	ק	2	110	165	-	-	165	-	1	1254	75	100	מגורים א'
				80				140		1 (סה"כ 6 יחיד)		** 69,71, 73,77, 79,81		

** זכויות הבניה עבור בית מס' 69,71,73,77,79,81 נשארות ללא שינוי.

11. חניה

לפי תקן חניה בתכנית מתאר באר-שבע.

12. הפקעות לצורכי ציבור

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

13. חלוקה ורישום

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

14. תנאים למתן היתר בניה

היתרי בנייה יינתנו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו.

15. הנחיות כלליות לתשתית

כללי- כל מערכות התשתיות תתואם עם הרשויות המוסמכות.

15.1. חשמל – הוראות בינוי ופיתוח

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים.

בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, מדודים בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל והתיל הקיצוני הקרוב ביותר לבין החלק הבולט ו/או הקרוב 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 בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אשור והסכמה מחברת החשמל-מחוז הדרום.

15.2. **ניקוז** - המבנים והמגרשים יהיו באשור מהנדס העיר.

15.3. **בנין** - כל מבנה הנבנה בגבולות תכנית זו יחובר לרשת הביוב העירונית

בהתאם לתנאים שנקבעו ע"י מהנדס העיר ובתיאום עם הרשויות המוסמכות.

15.4. **מים** - אספקת מים תהיה מהרשת העירונית לפי תנאים שנקבעו ע"י מהנדס העיר ובתיאום עם הרשויות המוסמכות.

16. מקלטים

בהתאם להנחיות פיקוד העורף ובאישורו.

17. מבנים להריסה

לגבי המבנים המסומנים בתכנית להריסה, הנמצאים במגרש מס' 100 אך מחוץ לבית מס' 75 נשוא התכנית, הנושא יטופל ע"י עיריית באר-שבע".

18. תאריכי ושלבי ביצוע

התכנית תבוצע בתוך 5 שנים מיום אישור התכנית.

19. חתימות

בעל הקרקע

עיריית באר-שבע

אדריכל - מ. רישין 33788
יהודה הנחתום 4 - סניף שבע

מגיש התכנית

X
2012