

17 8. 93

18/93

מרחב תכנון מקומי באר - שבע

תכנית מס' 5/במ/73/2

מ ב ו א

התכנית משנה את אזורי הבניה המקסימליים וחלוקתם בשתי הקומות בשטח העיקרי באזור מגורים א' ומשנה את ההנחיות למבנה עזר בשטח שרות.



על תכנית זו חלות הוראות חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) - 1990
וחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

מרחב תכנון מקומי באר-שבע

תכנית מס' 5/במ/73/2

שינוי לתכנית מס' 5/במ/73 : 5/במ/73/1

מחוז	: הדרום
נפה	: באר - שבע
ישוב	: באר - שבע שכ' ו'
גוש	: 38061 גוש (כתף) באר-שבע 9, חלקה 10 (חלקי).
בעל הקרקע	: מינהל מקרקעי ישראל
יוזם ומגיש התכנית	: משרד הבינוי והשיכון
מתכנן	: צבי טל-יוסף - אדריכל
שטח התכנית	: 128,00 ד'
תאריך	: 18.04.93

.. שם התכנית

תכנית זו תקרא תכנית מס' 5/במ/73/2 בבאר-שבע, שכ' ו' (להלן התכנית) אשר תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף.

2. מטמכי התכנית

התכנית כוללת 5 דפים של הוראות בכתב (להלן הוראות התכנית) וגיליון תשריט ערוך בק.מ. 1:1250 (להלן תשריט המצורף לתכנית), המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.

3. מטרת התכנית

שינויים באזור מגורים א':
- שינוי באחוזי הבניה בשטח העיקרי ושטח שרות.

- שינוי בגובה מבנה העזר.

4. יחס לתכניות קודמות

על תכנית זו חלות הוראות תכנית מס' 5/במ/73 פרט לשינויים מוצעים בתכנית זו.

5. אזור מגורים א'

5.1 - טבלת אזורים ושימושים - מצב קיים

אזור	מס'	מגרש	שטח מגרש מזערי במ"ר	מס' יחידות במגרש	סה"כ יחידות	בניה בק. קרקע	מס' קומות	בכל הקומות מ"ר	קו בנין (מ')		
									קדמי	צדדי	אחורי
מגורים א'	1-10, 12-25, 27, 81, 86, 87, 104, 105, 109, 121 - 211	240	1				2	120	כפי שמסומן בתשריט	2,70	5,00

5.2 הנחיות בניה - מצב קיים

א. באזור זה תותר הקמת בתים דו-משפחתיים, בגובה עד שתי קומות. גודל יחידת דיור מקסימלית לא יעבור על 90 מ"ר כיסוי קרקע ו- 120 מ"ר מקסימום בשתי קומות.
במגרשים לאורך כביש 30 תותר בנית 90 מ"ר ק' קרקע ועוד תוספת של 30 מ"ר בקומה שניה. בכל יתר המגרשים באזור מגורים א' - תותר בניה של 60 מ"ר בקומת קרקע עם אפשרות לתוספת בק' קרקע של 30 מ"ר נוספים, ועוד 30 מ"ר בקומה שניה - סה"כ 120 מ"ר.
קווי בנין קדמי 5 מ' צדדי 2.70, המרחק בין 2 בתים לא יפחת מ- 5.4 מ'
קו בנין אחורי 5 מ' במגרשים שצידם הארוך פונה לכביש, קו בנין צדדי יהיה 2.70 מ'.
קו בנין 0 בצד משותף עם המגרש הצמוד כאשר מספרו הראשוני זהה.

ב. החלוקה חמגרשים, כפי שהיא מופיעה בתשריט, ניתנת לשינוי מבלי שהדבר יהווה שינוי לחכנית ובלבד שישמר יעוד הקרקע ואחוז הבניה המותר.

ג. בכל מגרש תהיה יחידת דיור אחת.

ד. מותר יהיה לבנות מבנה עזר בגבול החלקה האחורי בקו בנין 0 בשטח שלא יעלה על - 4 מ"ר. גובה המבנה עד 2.20 מ' נטו.
למגרשים הגובלים עם רחוב מס' 30 ושד' שמשון לא תותר בנית מבנה עזר בגבול האחורי.

5.3 - טבלת אזוריים ושמושים - מצב מוצע

אזור	מס' מגרש	שטח מגרש מזערי במ"ר	מס' יחידות במגרש	בניה עיקרית		מס' בקומות	בנית שטח שרות מ"ר	סה"כ בניה (מ"ר)	קו			לבני
				ק.קרקע	סה"כ				קדמי	צדדי	אחורי	
מגורים א'	12-25, 86, 87, 81, 109, 104	1-10, 27, 105, 121-211	1	63,5	125	2	23	148	בחדים מס'	לחכני 5/במ/3		

* כל מספרי ומגרשים כוללים של חמגרש A ! B.

5.4 הנחיות בניה - מצב מוצע

א. באזור זה תותר הקמת בתים דו-משפחתיים, בגובה עד שתי קומות. הגג מעל קומה השניה יהיה גג רעפים בצבע טרקוטה.

ב. אחוזי בניה

1. בניה עיקרית - גודל יחידה מקסימלית לא יעבור על 63,5 מ"ר כסוי והקרקע - 125 מ"ר מקסימום בשתי הקומות.

2. בנית שטח שירות

2.1. תותר יהיה לבנות מבנה עזר בגבול החלק האחורי בשטח שלא יעלה על 8 מ"ר.
גובה המבנה עד 2,20 מ' נטו, גובה מקסימלי לרום הגג 2,70 מ'.
המבנה יהיה בנוי מחומר קשיח מצופה בטיח שפריץ צבוע בלבן והגג יהיה רעפים צבע טרקוטה חד שפועי.
מיקומם של המבני העזר לפי נספח הבינוי.

2.2. חניה מקורה בקירוי קל ללא קירות ודלתות בשטח של 15,00 מ"ר.
מיקום החניה יהיה בפינת המגרש בקו בנין 0.

2.3. סה"כ שטח שירות

8,00 מ"ר - מבנה עזר + 15,00 מ"ר - חניה מקורה = 23,00 מ"ר.

3. סה"כ שטח לבניה

125 בניה עיקרית + 23 מ"ר - בנית שטח שירות = 148 מ"ר.

4. גובה המבנה - 9.00 מ'

המידה תהיה מהמדרכה ו/או מהדרך המשולבת.

5. תנאים למחן החרי בניה

תכנית התוספת תהיה אחידה, בהתאם לדרישות הועדה המקומית.
עפ"י נספח הבינוי המנחה

6. תוקף התכנית

סעיף תוקף התכנית כפי שמופיע בתכנית מס' 5/במ/73 תקף גם לגבי תכנית זו.

7. אישורים

17.8.43

משרד הבנייה והשיכון
מחוז סגור

יוזם המגיש התכנית

מר-ת-מ

אברהם דניאל שן

מ.ר. 4601

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בהתאם שזו תהיה
מסוגלת עם רישות התכנון המקומית.
כל זאת ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר ביטוח
התכנית כל עוד לא הוקמה ועדה ונחתם עליו הסכם
הגגים בגינה, ואין התנגדותנו זו בעת המימוש האמיתי של
בעל זכות השטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי
כל יוזם ושפי כל דין.
לשם זה ספק בוצענו בזה כי אם נעשה או ייעשה על
יזם השטח בגין השטח המיועד להגג, אין בהתנגדותנו
על התכנית הכרה או תמיכה בעל השטח האמיתי ו/או
המיועד על זכותו לבטלן בעל השטח שייך כי שרכש
מאחר על פני זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות
אחרת הנוגעת לזכות השטח האמיתי ושפי כל דין.
שכן התכנית ניתנה אין ודק.
מינהל והתכנון ישראל
מנהל הררם