

2010

מרחב תכנון מקומי באר-שבע
תכנית מתכנון 169/03/5 תיקון 12

- ת כ נ ו -

מחוז	:	באר-שבע
נפה	:	באר-שבע
מקום	:	שכונת ב'
גוש	:	38057
חלקה	:	ארעית
שטח התכנית	:	3.850 מ"ר
חידוש	:	הועדה המקומית
המתכנן	:	משרד מתכנן העיר
בעל הקרקע	:	עיריית באר-שבע
תאריך	:	נובמבר 1982

משרד הפנים

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי באר-שבע
 תכנית 169/03/5 מס' 12/69/03/5
 הועדה המחוזית/מקנה נפה
 בישיבתה מס' 286
 מיום 25/10/82 החליטה להפקיד את
 התוכנית הנזכרת לעיל.

הועדה המקומית לתכנון
 נאספה בתאריך 31/11/82

סגן מנהל לתכנון יו"ר הועדה המקומית

תכנית מס' 12/69/03/5 12/69/03/5
 הפרוטוקול מס' 286 מיום 25/10/82
 405

משרד הפנים

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי באר-שבע
 תכנית 169/03/5 מס' 12/69/03/5
 הועדה המחוזית/מקנה נפה
 בישיבתה מס' 108
 מיום 7/3/83 החליטה לתת תוקף
 לתוכנית הנזכרת לעיל.

ועדה מקומית לתכנון ו...
 באר-שבע
12/69/03/5 רכנית מס'
 ...
124/520 ...
12,882 ...
 יו"ר הועדה

סגן מנהל לתכנון יו"ר הועדה המקומית

תכנית מס' 12/69/03/5 12/69/03/5
 ...
 ...

1./ שט וחלות התכנית:

תכנית זו מקרא ת.מ. 169/03/5, שכונה ב' באר-שבע (לחלן התכנית) ותחול על השטח המופה בקו כחול בתשרים המצורף (לחלן התשרים) המסומן חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

2./ מטרת התכנית:

יעוד שטח לאזור מגורים מיוחד וקביעת כינוי ומיתוח מחייב.

3./ תקנון בניה:

3.1: תותר הקמת 2 מבנים בני 8 קומות בתוספת קומת עמודים מפולשת.

3.2: תותר איחוד 2 המגרשים למגרש אחד והגשת בנין מגורים אחד משותף כמבנה כולל ובתנאי ובתנאי שטח"כ מספר יחידות חדירות והשטח המבונה תותר הכולל לא יעלו על הסומר לשני המגרשים יחדיו ולא יפגעו מגבלות קווי הבניה המותרים.

3.3: קומות המבנה:

3.3.1: קומת פרקע: - קומת כניסה מפולשת שהשמש אם גרעין הבית ובחלקה גם לחניה פרטית לדירי הבית.

3.3.2: 7 קומות מגורים: - בכל קומת 4 דירות מגורים.

3.3.3: קומת גג למגורים (קומת אחרונה): - 2 דירות "פנטהאוז" בתוספת יתרת שטח הגג הפתוח הצמוד אליהן שיחיה שייך לדירות אלו כחלקם.

3.3.4: שטח גג קומת דירות הגג יהיה שייך לכלל דיירי הבית עבור השרותים הנדרשים לצרכי המגורים וחדיר שבבנין כמערכת סולרית לחימום מים (דודי שמש) אבטנת מרכזית מיכל מים רזרבי חדר טכנות מעליות וכיוצ"ב.

3.4: שטח מבונה ושטחי בניה (מתייחס למגרש אחד): - שטח"כ שטח רצפת כולל (ברוטו) לצורכי חישוב שטחי הבניה המותרים יהיה 3174.0 מ"ר (כ-200% בניה) ועל פי המירוט תכא:

3.4.1: קומת מגורים (4 דירות) - 410.0 מ"ר שטח"כ
7 קומות מגורים - 2870.0 מ"ר שטח"כ

3.4.2: קומת הגג למגורים (2 דירות פנטהאוז) שטח"כ 304 מ"ר. מותר כיסוי גג פרגולה כשיעור 40% משטח הגג הפתוח הצמוד לדירות אלו. לא יחשב במסגרת השטחים המותרים. שטח"כ שטח מגורים 3174.0.

3.4.3: השטחים המותרים בתכנית זו, אינם כוללים את קומת הכניסה המפולשת וכן את גרעין הבית כנ"ל ובתנאי שזה לא יעלה על 10% משטח הקרת קומת העמודים המפולשת הנידונה.

3.4.4: קומת מסד ומרתפים:

במקרה של קומת מסד ומרתפים כתוצאה מתכנון עבודות העמדת המבנה ו/או המבנים בשטח, לא יחשבו שטחים אלו כשטחים לצורכי חישוב שטחי הבניה המותרים ובלבד שיעמדו באוטמות תקנון התכנון והבניה לענין הגדרת קומת מסד ומרתף. הועדה המקומית לתכנון ולבניה תחיה רשאית לפי שיקול דעתה לאפשר בקומת המסד והמרתף שימושים אחרים למטרות משרדים ושרותים אישיים בלבד שאינם גורמים להפרעה ומסרד למגורים שבמקום ובסביבה.

3.5:

- קווי בניין:
- א. קו בניין לכוון רחוב בצלאל - 5.00 מ'
 - ב. קו בניין לכוון צפון (השכיל הציבורי הקיים) - 5.00 מ'
 - ג. קו בניין לכוון מערב (החניה) - 7.00 מ'
 - ד. קו בניין לכוון מזרח (כביש הגישה מרח' בצלאל לחניה) - 7.00 מ'

לאטרנסטיבה שבסעיף 3.1 (בניית שני מבנים) קווי חבנית יחיד כנ"ל.
בנוסף - קו בניין צדדי בין שני המבנים יהיה 7.00 מ' (מח'ב המרחק בין שני המבנים לא יקטן מ-14.00 מ').

או במקרה של קיר משותף - קו חבנית יהיה 0.0.

4.

למרות המפורט בסעיפים 3.3, 3.4 דלעיל הותר האפשרות לקביעת מספר קומות מבנה השונה מהאמור בסעיף 3.3 ו/או חלוקה שונה של מספר יחידות בל קומת וקומת וכל זאת בתנאי שסך הכל מספר יחידות המגורים המותרות בכל מבנה ו/או בסך הכל לשני המבנים יחדיו (בהקרה של בחירת באלטרנסטיבה למבנה אחד כולל) לא יעלה על המותר לפי חבנית זו מבחינת שטחי חבנית המותרים ומספר יחידות הדיוור.

5.

בכל אחד מהמקרים המפורטים בסעיפים חסגנים 1,2,3,4 לעיל, יש לקיים את דרישות החוק וחוראות הדיוור לענין בתים גבוהים ו/או רכי-קומות וזאת מבלי לפגוע במסמכותה של הועדה המקומית לתכנון ולבניה להתנות תנאים מיוחדים בתיהר.

6.

חבנית בינוי ועיצוב ארכיטקטוני:
תוגש חבנית בינוי ועיצוב ארכיטקטוני ל-2 המבנים יחדיו או המבנה המשותף, בעת ובעונה אחת שמושר ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה ושחממש תנאי ובסיס להוצאת חיתר חבנית באמשך.

7.

חנחיות גימור ופיתוח:

חוברת גימור חזיתות באבן-שיש נסורה עם אפשרות כיסוי של 25% משטחי כל החזיתות בחומר אחר שיאושר ע"י הועדה המקומית.

7.1:

7.2:

קירות המגן יבנו מאבן ואדי (לקט) מקומי בשילוב עם כסון.

8.

ח ב י ת:

החניה תהיה על פי חקן חבנית הממאר ובתוך גבולות המגרש (המגרשים).
חישוב מקומות החניה יתבסס בכל מקרה על סך כל השטח המבוקש לשימוש בפועל, לרבות קומת מסד ו/או מרתמים במידה של שימושים אחרים למטרות משרדים ו/או משרתי כמפורט בסעיף קטן 3.4.5.

9.

שרותים תנדסיים:

חיבר השטח ודואר יהיה תת-קרקעי.