

370 מ.ר

באר-שבע - שכ' ר'

תכנית מס' 3/73/5 במ/5

עקרונות התכנון

תכנית זו מטפלת בקטע מתוך אתר שכונתי המיועד לבניה מהירה בשטח של: - 128,000 דונם וכוללת 156 יח"ד חד-משפחתיות מטיפוס בניה אחיד.

קטע השכונה כולל 312 בתים דו-משפחתיים מבניה קשיחה המיועדות להרחבה בקומה שניה.

התכנית מהווה אפשרות להרחבה גם בקומת הקרקע בתוספת של 10 מ"ר בשטח העיקרי ומשנה את ההנחיות למבנה עזר בשטח השרות.

משרד הפנים מחוז הדרום
חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990
אישור תכנית מס' 3/73/5
במסגרת מס' 5 - לחוק הליכי תכנון ובניה (הסדר)
החליטה ביום 5.6.95 לאשר את התכנית.
מנהל מינהל התכנון
יו"ר ועדה לבנייה
מגורים

משרד הפנים מחוז דרום
חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990
חמקדת תכנית מס' 3/73/5
הועדה לבניה למגורים מס' 78
החליטה ביום 19/6/95 לאשר את התכנית.
יו"ר ועדה לבנייה
מגורים

על תכנית זו חלות הוראות חוק הליכי תכנון ובניה
(הוראת שעה) התש"ן 1990
וחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי באר-שבע

שכונה ו'

ת ק נ ו ן

תכנית מס' 3/73/5 במ/73/5

המהווה שינוי לתכנית מס' 73/5 במ/73/5 - 2/73/5

המתכנן: אדריכל דניאל שן

מזוז הדרום - גפת באר-שבע

בעל הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל.

היוזם : משרד הבינוי והשיכון

המתכנן : אדריכל דניאל שן

1. שם התכנית

תכנית זו תקרא תכנית מס' 5/במ/73/3 בבאר-שבע, שכ' ו'.

2. שטח התכנית

128.00 דונם.

3. גושים

38061 גוש (כתף) ב"ש 9, חלקה 10 (חלקי).

4. מסמכי התכנית שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית

- א. 7 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית).
- ב. תשריט ערוך בקנ"מ 1:1250 (להלן התשריט)
- ג. נספח בינוי מנחה ערוך בקנ"מ 1:100 ושני דפי הנחיות מנחים לעיצוב בכתב (להלן נספח הוראות התכנית).

5. גבולות התכנית

כמותחם בתשריט בקו כחול.

6. יחס לתוכניות אחרות

התכנית כפופה לתכנית מס' 5/במ/73, 2/73/5 למעט השינויים המתוכננים בתכנית זו.

7. מטרות התכנית

שינויים בהנחיות ומגבלות בניה באזור מגורים א' במגרשים: 1-10, 12-25, 27, 81, 86, 87, 104, 105, 109, 121-211.

8. תנאים למתן היתר בניה

היתרי בניה יוצאו ע"י הועדה המקומית על פי תכנית זו.

9. תכליות ושימושים

9.1 אזור מגורים א'

באזור זה תותר הקמת יחידות דיור צמודות קרקע בבתיים חד-משפחתיים בני שתי קומות, בתנאי של קיר משותף.

9.1.2 שטחי בניה מירביים

שטח עיקרי

סה"כ שטח בניה מירבי 135 מ"ר. סה"כ שטח כיסוי קרקע מירבי במגרש 73.5 מ"ר.

שטח שירות

שטחי השירות המירביים יהיה בהיקף של 23 מ"ר ויכללו:

א. מותר יהיה לבנות מחסן בגבול האחורי של המגרש, בשטח שלא יעלה על 8 מ"ר.

גובה תקרת המבנה עד 2.20 מ', כשגובה מקסימלי לרום הגג 2.70 מ'.

עיצוב וחומר הבניה יקבעו ע"י הועדה המקומית. מבני העזר הנימצאים במגרשים שגבולם האחורי סמוך לדרך כל שהיא שיבנו מחומרים קשיחים, מצופים בטיח שפריץ צבוע בלבן והגג יהיה רעפים בצבע טרה קוטה חד-שיפועי.

לא יותרו פתחים לכיוון השכן ושיפוע הגג וניקוזו יהיו לכיוון המגרש.

ב. תותר הקמת חניה בקירוי קל ללא קירות ודלתות בשטח של 15.00 מ"ר. מיקום החניה יהיה בפינת המגרש בקו בנין 0, קדמי ולדדי.

ג. סה"כ שטח לבניה

23.00 מ"ר שטח שירות + 135.00 מ"ר שטח עיקרי = 158.00 מ"ר.

10. טבלת אזורים שימושים ומגבלות בניה

מצב קיים

קוי בנין			סה"כ בניה במ"ר	בניית שטח שרות במ"ר	מס' קומות	שטח בניה עיקרי		מס' יחידות במגרש	שטח מגרש מזערי במ"ר	אזור
אחורי	צדדי	קידמי				סה"כ	ק.קרקע			
5	270	כמסומן בתשריט	148	23	2	125	63.5	1	240	מגורים א'

מצב מוצע

קוי בנין			שטח סה"כ במ"ר	שטח שירות במ"ר	מס' קומות	שטח בניה עיקרי		מס' יח"ד במגרש	שטח מגרש מזערי במ"ר	אזור
אחורי	צדדי	קידמי				סה"כ	ק.קרקע			
5	2.70	כמסומן בתשריט	158	23	2	135	73.5	1	240	מגורים א'

11. שלבי ביצוע

תוך 7 שנים.

12. תוקף התכנית

בכפוף לתכנית מס' 5/במ/73.

13. אישורים

אדריכל ל שן
מזה 4601
27 אפר' 1995
חתימה ומתכונן

חתימת בעל הקרקע

גשר הבניה והשיכון
מזה 27
חתימת רשום

הוראות לתכנית

הנחיות לביצוע הרחבות הבניה - נספח בינוי

כללי

השכונה הבנויה מטיפוס זה חולקה למבנים, כאשר לכל מבנן תכניות הרחבה זהות אך חזיתות שונות, כשהמטרה היא יצירת שילוב בין החזיתות וגגות הרעפים השונים. לשם כך, נקבעו הנחיות ברורות וחד משמעיות להמשך הבניה לכל בנין.

בניה בקומת הקרקע ובקומה השניה תהיה על פי אחד השלבים המוצגים בתכנית ורק על פיהם וזאת במסגרת התנאים הבאים:

מדרגות
מיקום המדרגות קבוע ולשם כך בוצעה הכנה בגג בצורת קטע יצוק, אשר רק הוא ניתן לפירוק (חיתוך הבטון). אין לבצע פתח בתקרה בכל מקום אחד מלבד זה המיועד לכך ומסומן בתכנית.

תכנית בקומת הקרקע
ההרחבה בקומת הקרקע ניתנת לביצוע בכל עת. הגג יהיה משופע, מרעפי חרס אדומים בגבן טרה קוטה.

תכנית בקומה שניה
יש לבצע את הקומה השניה על פי תכנית ההרחבה בשלביה השונים בלבד. קיימים שלושה מצבי הרחבה מוגדרים בלבד. ניתן להמשיך ולהרחיב ממצב מוקטן למצב מוגדל. לא יותר תכנון של מצב הרחבה אחר. ניתן לבצע שינויים במחיצות פנימיות בלבד.

חזיתות
חזיתות ההרחבה יהיו על פי תכנית זו בלבד, למעט גודל הפתחים ומיקומם. בשום מקרה אין לחרוג מהחזיתות המפורטות בתכנית (לפי שלב ההרחבה המבוקש) וחזיתות עם גג רעפים או גג שטוח.

אלמנטים חזית
יבוצעו בהתאם לחזיתות בתכניות בצבע זהה וצבוע בקומת קרקע.

טיח חיצוני
גמר החזיתות יהיה בטיח כדוגמת הטיח הקיים בקומת הקרקע, באותו צבע בלבד. או שפריץ מותז דק, כאשר ההתזה כוללת את המבנה הקיים.

רעפים
סיכוך הגג יהיה ברעפי חרס אדומים בגוון טרה קוטה.

ארגז רוח
ארגז הרוח יהיה מעץ צבוע בחום כהה גוון טיבעי.

גגות ומרפסות ינוקזו בתחום המגרש. מרזבים יהיו חיצוניים עשויים צינור פח מגולבן צבוע לבן.	<u>ניקוזים</u>
בגגות רעפים הקולט יונח לכוון במתאים במישור הגג והדוד יהיה בתוך חלל הגג.	<u>דוד שמש</u>
בדופן מעקה גג קיימות קופסאות סיום לצינורות מתעלים עבור חיבורים לרשות הנ"ל.	<u>חיבורי חשמל טלפון ו-T.V.</u>
בהמשך לצינור העולה מהמרכזיה במישור יציקת התקרה, קיים פקק הכנה לחיבור מים.	<u>חיבורי מים</u>
בהמשך לצינור "4 קיים מעבר T "2"-4" לחיבור שופכין. לפני כניסת השופכין יש לבצע קופסאות בקורת סיפונית.	<u>חיבורי ביוב</u>
העמודים יהיו המשכיים לקומה התחתונה על הכנות קיימות (קבורות מתחת לבידוד).	<u>שלד המבנה</u>
בבתים שנבנו בבלוק איטונג קיימת פלטת מתכת בגובה פודסט המדרגות לצורך עיגון ברזל המדרגות. בבתים אחרים הפתרון יותן ע"י המהנדס המתכנן.	<u>הכנה למדרגות</u>
כל משתכן רשאי להרחיב את יחידת מגוריו ללא קשר עם הבית הצמוד. הקיר שיבנה ע"י המשתכן הראשון יהיה ברוחב 20 ס"מ ויהיה מונח על חצי מהקיר המפריד בין הדירות בגג (אזי המידות בתכנית יהיו קטנות ב-10 ס"מ). החזית לעבר השכן תטופל כבשאר חזיתות הבנין. המשתכן שיבנה מאוחר יותר, יאטום את התפר בין הקירות הצמודים.	<u>הרחבה ליחידה בודדת</u>
שני משתכנים בדירות צמודות רשאים להרחיב ביחד (פתרון רצוי יותר מבחינה טכנית), אזי הקיר המשותף יבנה על הקיר המפריד הקיים בגג. הקיר יהיה אחד ובעובי 20 ס"מ כמפורט בתכנית.	<u>הרחבה לשתי יחידות צמודות</u>