

6-1463

8

תכנית מס' 4/63/במ/5

שינוי לתכנית מס' 1/63/במ/5

התחלת הבנייה
16/7/95
מסמך מס' 16/7/95

ס ב ו א

התכנית באה להציע תכניות בינוי עבור תוספות לבניה המתקדמת הקיימת באזור מגורים א' וניתנת אפשרות לבנית מחסנים. עקב זה התכנית משנה מגבלות בניה. נוסף חלק מהמגרשים שלא ניבנו עליהם בתים נהפכים למגרשים בגודל כפול לבנית בנה ביתך.

משרד הפנים
מחלקת תכנון ובנייה
מ/63/במ/5
הועדה לבניה למגורים (97)
החליטה ביום 16/6/95
מנהל סניף התכנון

משרד הפנים
מחלקת תכנון ובנייה
מ/63/במ/5
הועדה לבניה למגורים (81)
החליטה ביום 16/6/95
מנהל סניף התכנון

גאודע-ניהול ומידע מקרקעין ונכסים בע"מ
אימות אשור
אושרה לתוספת ע"י ועדה
שם
חתימה

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

ת ק נ ו

תכנית מס' 4/63/במ/5

המהווה שינוי לתכנית מס' 1/63/במ/5 נחל בקע, באר-שבע.

מחוז:	הדרום
נפה:	באר-שבע
ישוב:	באר-שבע, נחל בקע
גוש:	38053
בעל הקרקע:	מנהל מקרקעי ישראל
יוזם התכנית:	משרד הבינוי והשיכון
מתכנן:	אדריכל אלכסנדר ארונס
שטח התכנית:	300.00 דונם

תאריך: תשנ"ד, נובמבר 1994

מחוז הדרום - נפת באר-שבע

1. שם התכנית
תכנית זו תיקרא תכנית מס' 5/במ/4-נחל בקע באר-שבע (להלן התכנית) והיא תחול על כל השטח המותחם בתשריט בקו כחול.
2. מסמכי התכנית
המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:
 - א. התכנית כוללת 8 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית).
 - ב. תשריט ערוך: בק.מ. 1:1250 (להלן: התשריט).
 - ג. נספח בינוי "א": בק.מ. 1:500 של חברת "ד.ל.ט." - תכנית העמדה (להלן: נספח הבינוי).
 - ד. נספח בינוי "ב": בק.מ. 1:500 של חברות "ד.ל.ט." ו- "אשכ"ט" - תכנית העמדה (להלן: נספח הבינוי).
 - ה. נספח בינוי "ג": בק.מ. 1:500 של חברת "מליכו" - תכנית העמדה (להלן: נספח הבינוי).
 - ו. נספח בינוי "ד": בק.מ. 1:100 של חברת "ד.ל.ט." (להלן: נספח הבינוי).
 - ז. נספח בינוי "ה": בק.מ. 1:100 של חברת "ד.ל.ט." (להלן: נספח הבינוי).
 - ח. נספח בינוי "ו": בק.מ. 1:100 של חברת "אשכ"ט" (להלן: נספח הבינוי).
 - ט. נספח בינוי "ז": בק.מ. 1:100 של חברת "מליכו" מאלמנטים זהים של הבית המקורי (להלן: נספח הבינוי).
 - י. נספח בינוי "ח": בק.מ. 1:100 של חברת "מליכו" (להלן: נספח הבינוי).
3. ציונים בתשריט
כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.
4. יחס לתכניות אחרות
התכנית כפופה לתכניות מס' 5/במ/63 ו- 5/במ/4-נחל, למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.
5. מטרת התכנית
שינויים בשכונת מגורים קיימת ע"י איחוד וחלוקת מגרשים וקביעת הנחיות ומגבלות בניה, כולל מתן אפשרות לבניית מחסנים.

6. תכליות ושימושים

6.1 אזור מגורים א' מותחם בקו בצבע כחול
מגרשים חד משפחתיים עם קו בנין צדדי 0.00

6.1.1 הגבלות בניה באזור מגורים א'

6.1.1.1 שטחי בניה מירביים

שטח עיקרי 130 מ"ר.

שטח כיסוי קומת קרקע כמגרש 100 מ"ר.

שטח שרות - 21 מ"ר כולל סככת חניה מקורה ומחסן.

6.1.1.2 מספר הקומות המותר - עד 2 קומות.

גובה קומת הכניסה של התוספת ± 0.00 יקבע לפי הבנין הקיים.

גובה מקסימלי בשתי קומות עם גג רעפים - 8.5 מ'.

הגובה יימדד ממפלס ± 0.00 של המבנה.

גובה מקסימלי לתוספת בקומה אחת עם גג שטוח 3.2 מ', עם גג רעפים 5.5 מ'.

6.1.1.3 שטח שרות: תותר הקמת מחסן בתחומי המגרש בגודל 6.0 מ"ר

במקומות המסומנים בנספח הבינוי 1:500 בגובה פנימי 2.2

מ' ומקום לחניה בפיתת המגרש ואשר תקורה בקירווי קל ללא

קירות ודלתות ומידותיה יהיו 3.0X5.0 מ'.

6.1.1.4 דודי שמש וקולטים: במקרה של בנית תוספת בשתי קומות יש

להעביר את קולטי השמש מעל גג התוספת בשתי קומות כאותו

כיוון או להרכיב דוד נוסף.

6.1.2 הגבלות בניה באזור מגורים "א" - מגרשים חד-משפחתיים (בנה

ביתך), המותחמים בקו כחול מרוסק:

6.1.2.1 קוי בניין מזעריים יהיו כדלקמן:

א. קו בניין קדמי - 5.0 מ' ולסככות רכב 0.0.

ב. קו בניין צדדי - 3.0 מ' מגבול המגרש.

ג. קו בניין אחורי - 4.0 מ' או 0.0 למחסנים בלבד.

6.1.2.2 אחוזי בניה עיקריים יהיו כדלקמן:
עד 35% משטח המגרש אם הבניה היא בקומה אחת בלבד או קומה אחת ועוד מפלס ביניים בהמשך לה. עד 45% משטח המגרש אם הבניה היא בשתי קומות (קוטג').
באחוזי הבניה יחשבו ויכללו כל השטחים המבונים העיקריים בכל המפלסים כולל כל השטחים המקורים לרבות: קומת עמודים שגובהה מעל 2.2 מ', מרפסות מקורות, חדרי מדרגות ועלית גג.

6.1.2.3 שטחי שרות
באחוזי הבניה יחושבו שטחי השרות כדלקמן:

א. חדר מוגן דירתי תקני עד 8.0 מ"ר ברוטו.
ב. מרתף, ששטחו לא יעלה על 10% משטח המגרש, גובה תקרתו לא תעלה על 2.2 מ' נטו ותקרת המרתף לא תעלה 0.7 מ' מעל פני הקרקע המתכנן. אם שטח המרתף או החדר המוגן הדירתי יהיו גדולים מהאמור לעיל, ייכלל השטח העודף בחישוב % הבניה של השטח העיקרי.

ג. תותר הקמת מחסן בתחומי המגרש בגודל 6 מ"ר בקו הבניין האחורי בגובה פנימי 2.2 מ' ושתי מקומות חניה לרכב, ואשר תקורה בקירוי קל ללא קירות ודלתות ומדותיה יהיו 3.0X5.0 מ' עבור כל חניה. סה"כ שטחי שרות על קרקעיים לא יעלו על 15% משטח המגרש.

6.1.2.4 גובה כולל מירבי:

א. מס' הקומות המותר - עד 2 קומות.
ב. יותרו מבנים בעלי גג משופע בלבד וגובהו המרבי יהיה 9.0 מ' כשהנקודה הקובעת היא מגובה אבן השפה בפניה הגבוהה של המדרכה בחזית המגרש ועד לגובה הסופי של רכס הגג או כל בליטה אחת כולל חדר המדרגות המיועד לעליה לגג ומעקה הסתרה למתקני מזוג/צינור ודודי שמש.

7. אזורים, שימושים ומגבלות הבניה

7.1 טבלת אזורים ושימושים - מצב קיים

הערות	קו בנין (מ')			מס' קו-מות	אחוז בניה או שטח בניה מירבי (מ"ר)				שטח מגרש מזערי (מ"ר)	מגרש מס'	אזור	
	אחורי	צדדי	קדמי		סה"כ	מתחת מפלס כניסה		מעל מפלס כניסה				
						שטחי שרות	שימוש עיקרי	שטחי שרות				שימוש עיקרי
(2)(1)	4	2.4/0	5	2	135	-	-	15	120	230	מגורים "א" ב471-א291 ב475-א474 ב479-א479 ב483-א483 ב494-א493 ב498-א498 ב502-א502 ב520-א509 ב568-א533 ב730-א571	
(2)(1)	3	2.4/0	5	2	135			15	120	250	ב532-א521 ב570-א569	
(2)(1)	3.6	2.4/0	5	2	135			15	120	250	ב473-א472 ב478-א476 ב482-א480 ב492-א484 ב497-א495 ב501-א499 ב508-א503	

הערות לטבלת אזורים ושימושים:

(1) קו בנין צדדי 0.0 במקרה של קיר משותף, כאשר מספרו הראשוני של המגרש הוא זהה, ו- 2.4 מ' לכיוון הנגדי.
קו בנין צדדי במגרשים פינתיים יהי 3.0 מ' גם כאשר רשום אחרת בתשריט.

(2) שטח קומת קרקע שלב א' - 60 מ"ר, שלב ב' - 40 מ"ר.
שטח קומה א': שלב ב' בלבד 20 מ"ר מעל שלב ב' של קומת הקרקע. 15 מ"ר שטחי שרות עבור סככת חניה.

אזור	שם החברה	מס' מנוש	היקפי בניה מירבניים (ז' או מ"ר)										שטח מגרש מוערי (מ"ר)															
			מס' קומות	תכנית שטח מירבית (מ"ר או ז')	סה"כ (עיקרי ישראל)	מטרות שרות		מטרות עיקריות																				
						מעל קרקע	מתחת לקרקע	מעל קרקע	מתחת לקרקע																			
										קדמי	צדדי	אחורי																
מגורים "א" חד-משפחתי עם קיר משותף	ד.ל.ס	230	2	100	151	-	21	-	130	518	517	516	515	514	513	512	511	510										
										527	526	525	524	523	522	521	520	519										
										292	291	290	289	288	287	286	285	284										
										303	302	301	299	298	297	296	294	293										
										314	313	312	311	310	308	307	306	305										
										324	323	321	320	319	318	317	316	315										
										335	334	333	332	330	329	328	327	325										
										439	432	431	430	429	428	427	426	425										
										463	459	458	457	456	455	451	447	443										
										475	474	473	472	471	470	469	468	467										
										485	484	483	481	480	479	478	477	476										
										494	493	492	491	490	489	488	487	486										
										503	502	501	500	499	498	497	496	495										
										540	539	535	509	508	507	506	505	504										
										549	548	547	546	545	544	543	542	541										
										558	557	556	555	554	553	552	551	550										
										567	566	565	564	563	562	561	560	559										
										601	600	599	598	597	596	595	594	565										
										610	609	608	607	606	605	604	603	602										
										622	621	620	619	618	617	613	612	611										
										631	630	629	628	627	626	625	624	623										
										638	637	636	635	634	633	632	631	630										
										343	342	341	340	339	338	337	336	295										
										352	351	350	349	348	347	346	345	344										
										361	360	359	358	357	356	355	354	353										
										370	369	368	367	366	365	364	363	362										
										379	378	377	376	375	374	373	372	371										
										388	387	386	385	384	383	382	381	380										
										397	396	395	394	393	392	391	390	389										
										406	405	404	403	402	401	400	399	398										
										415	414	413	412	411	410	409	408	407										
										424	423	422	421	420	419	418	417	416										
										579	578	577	576	575	574	573	572	571										
										588	587	586	585	584	583	582	581	580										
										647	646	645	644	643	642	641	640	639										
										656	655	654	653	652	651	650	649	648										
										665	664	663	662	661	660	659	658	657										
										674	673	672	671	670	669	668	667	666										
										683	682	681	680	679	678	677	676	675										
										692	691	690	689	688	687	686	685	684										
										701	700	699	698	697	696	695	694	693										
										710	709	708	707	706	705	704	703	702										
										719	718	717	716	715	714	713	712	711										
										728	727	726	725	724	723	722	721	720										
										730, 729																		
										הערה: כל מספר מחלק ל- A ו- B כמנושים נפרדים																		
										מגורים "א" חד-משפחתי (בונה כיתר)	-	460	2 + מרתף	35%	70%	10%	15%	-	55%	435	434	433	431	426	422	409	404	400
																				446	445	444	442	441	440	438	437	436
462	461	460	454	453	452	450	449	448																				
589	588	587	586	585	584	583	582	581																				
593	592	591	590	589	588	587	586	585																				

8. חומרי גמר

התוספות בנויות מהחומרים הבאים:

קירות חוץ - איטונג.

קירות פנים - בלוקי בטון.

גגות - רעפים או מהחומר שכבנין הקיים.

ציפוי קירות חוץ - לטייח ולהשפריץ או לצבוע בצבע לבן או צבע מותאם לצבע הבנין המקורי.

סככה לרכב - תבוצע מחומרים קלים המותאמים בצבעם לבנין המקורי, בלי קירות ודלתות.

מחסן - צריך להיות מותאם בצבע לתוספת הבנין המקורי ולפי דרישות הוועדה המקומית.

9. חלוקה ורישום - חלוקת המגרשים תעשה עפ"י המסומן בתשריט ע"י מודד מוסמך בתכנית מדידה לצרכי רישום, שתאושר ע"י יו"ר הועדה המחוזית.

10. תנאים למתן התרי הבניה - התרי הבניה יינתנו עפ"י תכנית זו ועפ"י בקשה למתן התר בניה, הכוללת תכנית בינוי ופיתוח באישור הועדה המקומית.

11. תוקף התכנית - בכפוף לתכנית מס' 5/במ/63.

החריכל ציפיה אלמגור

מ.ר. 11746

המתכנן:

חתימות:

משרד התיירות והשיכון

17.7.95

היוזם:

בעל הקרקע: