

6661664

93

תכנון
29.7.93
נת

מרחב תכנון באר-שבע

44/117/03/5 מס' ספורטה מס'

40/117/03/5 סינוי לתכנית מס'

משרד הפנים מהוז הדרום
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
44/מא/5/5
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 10/9/91 לאשר את התכנית.
מיוזמת

משרד הפנים מהוז הדרום
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
44/מא/5/5
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 16/9/91 לאשר את התכנית.
מיוזמת

44/מא/5/5
מיוזמת

44/מא/5/5
30/40
7/11/91
מיוזמת

- 91 עדכון: פברואר
- 91 מרץ
- 91 אוגוסט
- 91 ספטמבר
- 92 פברואר
- 92 נובמבר
- 92 דצמבר
- 92 27 דצמבר

44/מא/5/5
556/397
14.7.91

מרחב תכנון באר-שבע

תכנית מפורטת 44/117/03/5

שינוי לתכנית 40/117/03/5

מחוז	: הדרום.
נפה	: באר-שבע.
מקום	: שכונה יא' מבנין מס' 05.
גוש	: 38061
חלקות	: 38,40-45,85,87
שטח התכנית	: 19,903 דונם.
בעל הקרקע	: מנהל-מקרקעי ישראל.
היוזם	: משרד הבינוי והשיכון.
המגיש	: משרד הבינוי והשיכון.
המחנן	: ליאון מחל.

1. שם התכנית ותכולתה

תכנית זו תיקרא תכנית מפורטת מס' 44/117/03/5 בבאר-שבע
שכונה יא' מבנין 05,

2. גבולות התכנית

מצפון - בית ספר 903.
מדרום - רחוב מס' 14.
ממערב - קריח תינוך.
ממזרח - רח' מס' 11.

3. מסמכי התכנית

3.1 התכנית כוללת 6 דפי הוראות בכחב (להלן הוראות התכנית) וגליון אחד ערוך בק.מ. 1:500 (להלן התשרים המצורף בתכנית) ומהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.

4. מטרת התכנית

4.1 שינוי לתכנית המאושרת לקווי בנין.

4.2 הצמדת קרקע לדירות בקומת קרקע.

4.3 אפשרות בניית חדר נוסף על הגב לדירות עליונות.

5. ציונים בתשרים

5.1 כמסומן בתשרים וכמחואר במקרא.

6. יחס לתכניות אחרות

6.1 התכנית כפופה להוראות תכנית מס' 40/117/03/5 מלבד השינויים המופיעים בתכנית

6.2 התכנית כפופה לתכנית מיחאר באר-שבע על כל תקנותיה.

7. חלוקה ורישום

7.1 חלוקת המגרשים חעשה ע"פ המסומן בתשרים ע"י מודר מוסמן בתכנית
מדידה לצרכי רישום שתאושר ע"י יו"ר הועדה המחוזית.

7.2 סימון המבנים והחניות בתשרים המצורף לתכנית לא מחייב.

8. פבילונ אזורים ושימושם

חוצע

הערות	קו בנין ב-מ ²			בניה על הגג אחוז משטח הגג		מס' קומות	אחוזי בניה לקומה	שטח חגרש במר' במר'	מס' חגרש	אזור	
	אחורי	צדדי	קדמי	לכלל החבנה	לכלל כניסה						
שטח הבניה על הגג לא יעלה על 46 מר' לכל כניסה 138 מר' לכל החבנה הבניה על הגג תכלול באחוזי הבניה	לפני תשריט	לפני תשריט	לפני תשריט	78%	26%	105%	ק.3 ע+3	35%	1810	87	חגורים
	/	/	/	78%	26%	105%	ק.3 ע+3	35%	1601	40	
	/	/	/	78%	26%	140%	ק.4 ע+4	35%	2539	41	
	/	/	/	78%	26%	140%	ק.4 ע+4	35%	2108	42	
	/	/	/	78%	26%	140%	ק.4 ע+4	35%	2371	43	
	/	/	/	78%	26%	140%	ק.4 ע+4	35%	2580	44	
	/	/	/	78%	26%	105%	ק.3 ע+3	35%	1809	45	
	/	/	/	78%	26%	105%	ק.3 ע+3	35%	1561	85	
	5	5	5			200%	ע+9	25%	2579	38	
									0.600	411	דרך משולבת
									0.345	415	
									19.903		סה"כ

קיים

הערות	קו בנין במ'			אחוזי בניה בכל הקומות	מס' קומות	אחוזי בניה לקומה	שטח חגרש במר' במר'	מס' חגרש	אזור		
	אחורי	צדדי	קדמי								
שטח הבניה על הגג לא יעלה על 46 מר' לכל כניסה 138 מר' לכל החבנה הבניה על הגג תכלול באחוזי הבניה	3	3	לפני תשריט	105%	ע+3	35%	1810	87	חגורים		
	3	3	/	105%	ע+3	35%	1601	40			
	3	3	/	140%	ע+4	35%	2539	41			
	3	3	/	140%	ע+4	35%	1968	42			
	3	3	/	140%	ע+4	35%	2511	43			
	3	3	/	140%	ע+4	35%	2580	44			
	3	3	/	105%	ע+3	35%	1809	45			
	3	3	/	105%	ע+3	35%	1561	85			
	5	5	5	200%	ע+9	25%	2579	38			
									0.600	411	דרך משולבת
									0.345	415	
									19.903		סה"כ

9. הנחיות כלליות לחשתי

9.1 יובטחו סידורים לביצוע, יישור, מילוי וניקוז הקרקע, הנחת קווי החשמל, מים, ביוב, סלפון, סלויזיה בכבלים, חאורה ומחננים הנדסיים, הכל לשביעת רצון מהנדס העיר והרשויות המוסמכות. תינתן זכות מעבר במגרשים שבחחום החכנית למערכות מים, ביוב וניקוז כאשר פיתוח של מגרשים שכנים יחיים זאת, הכל לפי שיקול דעת של מהנדס העיר.

9.2 א. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו. מחתח לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין החייל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הכולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מחתח נמוך - 2 מטרים

בקו מחתח גבוה 22 ק"ו - 5 מטרים

בקו מחתח עליון 110-150 ק"ו - 9.50 מטרים

ב. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל חת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מטר מכבלים אלו ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל חת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

9.3 יובטחו סידורים לפיתוח המגרשים, להקמת גדרות, שבילי גישה ומתקני אשפה, הכל לשביעת רצון מהנדס העיר.

9.4 חובטח הופעה ארכיטקטונית נאותה של המבנים בחחומי החכנית. על המתכנן לשלב כמבנה אח המתקן הסולרי לחימום המים. הדור חייב להיות מוסתר. במבנים עם גג בסוף יש לחכנן מסחור עשוי חומרים קשיחים שיסחיר את צידי הקולטים. במבנים עם גג רעפים חייבים הקולטים להיות צמודים לסיפוע הגג. בכל סוגי המבנים ייבנו פירים שיאפשרו מעבר צנרת אל הקולטים בחוף המבנה ולא על גבי החזית.

10. הערות לסכלח אזורים

10.1 החניה חחוכנן בגבולות המגרש, לפי חקן חכנית המחאר של באר-שבע

10.2 לדירות בקומת קרקע תוצמד גינה ללא זכויות בניה שלא חהיה חלק מהרכוש המשותף. חלוקת החצרות לפי תשרים מצורף.

10.3 לדירות בקומת עליונה אפשר להצמיד גג ולאפשר בניה לפי טבלת אזורים בחנאי שיובטח פחרון לכל מערכות הבית המשותף לשביעת רצון הועדה המקומית.

11. גדרות ופרגולות

11.1 הגדרות לאורך גבולות המגרשים עם הכבישים והשבילים לפי ההוראות בחכנית 40/117/03/5 וחכנית המחאר.

11.2 הגדרות בין המגרשים יהיו רשת או קירות. כנויים

12. תנאים לפתח היחרי כניה
היחרי כניה יוצאו על פי חכניה בנוי ועיצוב ארכיטקטוני
שחאושר ע"י הועדה המקומית.

13. שלבי ביצוע
החכניה הנוצע חוך עשר שנים מיום אישורה.

14. אישורים

חתימת בעל הקרקע

חתימת הירוש

חתימת מגיש החכניה

חתימת המחכנן

משדד הכניה חשבונית
מחיר פגוע

ליאון תחל
אזריכל מונק ערים
ע.מ. 008363103
רח' יהל"ל 3 ת"א
טל 5239968