

19.5.86

26.5.86

מרחב תכנון מקומי באר שבע

תקו"ן ת.מ.מ. מס. 12/140/03/5

תקו"ן

- מחוז : הדרום
- נפה : באר שבע
- מקום : שכונה די צפון
- גושים : 38090 (רשום)
- חלקות : 3,6
- שטח התכנית : 27.613 ד'
- בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל
- היוזם : משהבי"ש מחוז הדרום
- המגיש : חברת ערים
- המתכנן : קדמה גבי אדריכל
- תאריך : אפריל 1985

תוכנית

חוק התכנון והמיתות תכנית 1965

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי
 תכנית מס. 12/140/03/5
 הועדה המחוזית לתכנון ומיתות
 ביטוי מס. 149
 מיום 14/2/86
 לתוכנית המתוכננת לע"מ
 יו"ר הועדה המחוזית

12/140/03/5
 273
 15/5/86
 3334
 מיום 15/5/86

תוכנית

חוק התכנון והמיתות תכנית 1965

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי
 תכנית מס. 12/140/03/5
 הועדה המחוזית לתכנון ומיתות
 ביטוי מס. 149
 מיום 14/2/86
 לתוכנית המתוכננת לע"מ
 יו"ר הועדה המחוזית

12/140/03/5
 273
 15/5/86
 3334
 מיום 15/5/86

12/140/03/5
 43/238
 18.12.85

1. שם התכנית: תקון תכנית מפורטת מס' 12/140/03/5
2. מהות התכנית: שנוי יעודי קרקע וחלוקה למגרשי בנה ביתך (מגורים אי)
3. תחולת התכנית: תכנית זו (להלן התכנית) תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף אליה (להלן התשריט). התשריט יהיה חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל דבר הנוגע להם.
על התכנית תחולנה הוראות תכנית המתאר של באר שבע.
4. מטרת התכנית:
 - א. שינוי בחלוקת המגרשים לאזור מגורים אי (בנה ביתך), ש.צ.פ., דרכים, חניות ושבילים, וקביעת הנחיות בניה.
 - ב. שינוי יעוד מגרש 2 ממבני ציבור לאזור מגורים אי (בנה ביתך), ש.צ.פ., דרכים, חניות, שבילים וקביעת הנחיות בניה.
5. ציונים בתשריט:

קו כחול	-גבול התכנית.
כתום	-אזור מגורים אי (בנה ביתך).
חום מותחם בחום כהה	-אזור לבניני ציבור.
ירוק	-שטח ציבורי פתוח (ש.צ.פ.).
ירוק בין פסים אדומים	-שביל להולכי רגל.
חום בהיר	-דרך קימת.
חום בהיר עם קווקוו שחור מצולב	-חניה קימת.
אדום	-דרך מוצעת.
אדום עם קווקוו שחור מצולב	-חניה מוצעת.
כתום עם קווקוו אלכסוני	-שטח מעבר פרטי אל המגרשים האחוריים.
קו צהוב מקוטע	-מבנים להריסה.

6. תכניות מחיבות לפני הגשת תיקי בניה:

- א. תכנית פרצלציה שתוכן על ידי מודד מוסמך.
- ב. תכנית כללית לפיתוח בגבולות הביצוע שיקבעו בתיאום עם מהנדס העיר.
- ג. תכנית כללית לתשתיות עירוניות.

7. אזור מגורים אי:

א. אזור בתי מגורים חד משפחתיים בקומה אחת או בשתי קומות (קוטגי) לבניה עצמית (בנה ביתך).

ב. גודל מגרש חד משפחתי מינימלי: כ- 380 מ"ר.

7.1 הנחיות בניה:

קוי בנין:

כמוסמך בתכנית החלוקה הבסיסית.

אחוזי בניה מכסימליים:

א. 40% משטח המגרש בקומה אחת, ו/או קומה אחת ועוד מפלס ביניים בהמשך.

ב. 50% כשתי קומות (קוטגי) כשבקומת הקרקע לא יעלה אחוז הבניה על

35%

7.2 שטחים מיוחדים לצורך חישוב אחוזי בניה:

א. יחשבנו ויכללו באחוזי הבניה:

-קומת עמודים שגובהה 2.20 מ' ומעלה.

-מרפסות מקורות.

ב. לא יחשבנו באחוזי הבניה:

-מקלט תקני עד שטח 10.00 מ"ר.

-מרתף עד 18% משטח המגרש, שגובה תקרתו לא יעלה על 2.20 מ' נטו.

תקרת המרתף לא תכלול יותר מ-70 ס"מ מעל פני הקרקע המתוכננים.

המרתף לא יחרוג מעבר לקוי הבנין.

-מרפסות לא מקורות - גובה מעקה עד 1.10 מ', ובתנאי שיעמדו בקוי

הבנין.

-שטח מתחת לכרכובים עד 80 ס"מ (בתנאי שהכרכובים לא בולטים מעבר לקו בנין).

-חניה מקורה מבניה קלה בלבד (עמודי פלדה או עץ, גג קל ללא קירות). שתמוקם על קו בנין קדמי וצדדי -0- בתנאי ששטחה לא יעלה על 15 מ"ר ושניקוז גגה לכוון המגרש עליו מבוקש ההיתר.

-מחסן שימוקם על קו בנין אחורי -0- בתנאי ששטחו לא יעלה על 8 מ"ר. 7.3 גובה מכסימלי:

8 מ' מגובה אבן השפה בפניה הגבוהה של חזית המגרש ועד הגובה הסופי של רכס הגג ו/או כל בליטה אחרת על פני הגג.

7.4 חניה:

תחויב חניה למכוננית אחת בתוך תחומי כל מגרש.

7.5 מבני עזר:

לא תותר בניית מבני עזר מעבר לקו הבנין, פרט פרט לחניה ולמחסן המוזכרים לעיל בסעיף 7.2 ב"י.

7.6 שרותים הנדסיים:

ועדת התכנון רשאית לסרב או להתנות מתן היתר בניה אם תכניות הבניה והפיתוח אינן כוללות פתרון לשרותים ההנדסיים הפרטיים כולל ניקוז, או שהפתרון המוצע מפריע לשרותים ההנדסיים העירוניים.

8. שטחים ציבוריים פתוחים ושבילים ציבוריים:

בשטחים הציבוריים הפתוחים תותר בניית מקלטים ציבוריים, מגרשי משחקים ונטיעות.

9. שטחים למעברים הפרטיים:

בשטחים אלה לא תותר כל בניה, הם ישמשו אך ורק לדרכי גישה ומעברים לקו תשתית. חצי מכל שטח כזה יצורף לשטח מגרש המגורים אליו הוא מוביל, לצורך חישוב אחוזי הבניה.

לא תותר חלוקת השטחים הנ"ל ע"י גידור.

10. הנחיות עצוב מיוחדות לבניה:

10.1 השלמת בנינים:

- א. בעל היתר חייב לסיים את הבניה תוך 36 חדשים מיום הוצאת ההיתר.
- ב. בעל ההיתר חייב לשוות לבנין מראה מושלמוגמור כדי הנחת דעתם שכ מהנדס העיר והועדה לתכנון, גם במקרה שהבנין לא נבנה במלא ההיקף המורשה בהיתר הבניה.
- ג. האמור לגבי בנין אמור גם לגבי כל חלק בבנין.

10.2 גימור:

- א. חמרי הגימור לקירות - יותר השימוש בטיח.
- ב. הגגות - יותרו גגות שטוחים, רעפים או אסבסט. בגגות הקלים יותר השימוש בעץ דקורטיבי למשולש הגמכון וכארגזי הרוח בכלד.

10.3 עיצוב הפתחים:

המשקוף העליון של הפתח יהיה אפקי בכלד.

10.4 עיצוב הגגות:

- א. גג משופע - יהיה אדום, שפועו יהיה בין 30% ל-60% .
יהיה לו רכס אחד או לכל היותר שני רכסים ניצבים אורתוגונלית.
ניתן לעשות גג ארבע שפועי.
- ב. לא יותרו חלונות וצוהרים בולטים מן המישור המשופע של הגג.
- ג. גג שטוח - מעקה הגג יהיה בגובה מינימלי 30 עד 50 ס"מ (פרט למרפסות גג : 1.10 מ"מ).

10.5 גדרות וקירות תומכים:

- בחזית כלפי המדרכה ו/או מעבר ציבורי תהיה גדר אחידה או קיר תומך מאבני או מבטון גלוי בגובה מינימלי 0.6 מ' ומכסימלי 1.2 מ' .
כלפי מגרש גובל תותר בניית קיר תומך מפריד בגבולות המגרש, עד לגובה 1.5 מ' ומעליו גדר קלה. הוא יבנה מאבן , בטון גלוי, או מהחומר ממנו בנוי הבנין עצמו.

10.6 מתקנים:

מתקנים סולריים ישולבו במישור הגג בגגות משופעים, ובמסלול הולם על הגג בגגות שטוחים. ניתן לשלבם גם במישור הקירות. יש לתכנן ולבצע שרותי משק הבית כגון תלית כביסה ופחי אשפה במקום מוסדר ובצורה שאינה מפריעה לחזית הרחוב. פח אשפה וצנאי לשלב בגדר החזית. אנטנות טלוויזיה - ישלהראות מיקומן וגדלן בתכנית ההגשה.

10.7 שמירת עצים:

אין לעקור עץ או עצים הצומחים במגרש לבניה. יש לתכנן את הבית באופן שישתלב עם מיקום העץ או העצים ורק אם יתברר כי אין כל אפשרות פיזית לבנות את הבית, יותר לעקור את העץ. במקרה זה, בצמוד להיתר הבניה יש לקבל מהקרון הקימת היתר לעקירת העץ או העצים תוך תאום עם הרשות המקומית.

11. הנחיות כלליות:

תכנית פתוח לכל מגרש באזור מגורים אי תוגש על רקע תכנית מדידה הכוללת את התשתית הקיימת והמתוכננת (המהווה חלק מתכנית האב לתשתית בנוסף לתכנית הבנוי). במפלס ובגבהי הקרקע המתוכננים במגרש, תלקח בחשבון גם האדמה הגננית. מומלץ בפני מגישי הבקשות והמתכננים לטפל ואף לבצע במשותף את הגדרות החומות והקירות התומכים והתאמתם. מהנדס העיר ו/או מי שהוסמך על ידו רשאים לפעול את הפעולות הבאות: להנחות תכנון לגבי כל בקשה למתן היתרי בניה אשר בגבולות התכנית טרם הגשתה לאישור הועדה המקומית.

12. תאריכי ושלבי ביצוע:

השלבים הבאים יבוצעו בפרקי הזמן המכסימליים הרשומים מטה החל ממועד אישור התכנית ופרסומה ברשומות.

- א. תכנון תשתית ומערכות. - 9 ח"י.
- ב. השלמת עבודות בשטח. - 12 ח"י.
- ג. שיווק המגרשים לציבור. - 3 ח"י.
- ד. הכנת תכניות הגשה. - 9 ח"י.
- ה. הוצאת היתרים והתארגנות לעבודה בשטח. - 9 ח"י.
- ו. השלמת בניה והתחלת אכלוס. - 18 ח"י.

חתימות:

בעל הקרקע:

היוזם

המגיש

המתכנן

ערים.
הבנה לפיתוח עירוני נעים

קדנזה גבלי
מס' 22/18