

- רשומה מס' 72 -

באר-שבע - נחל עשן

תכנית מס' 5/במ/72

שינוי תכנית מס' 5/במ/72

מבוא

התכנית באה להציע תכניות בינוי עבור תוספות לבניה המתקדמת הקיימת באזור מגורים א' וניתנת אפשרות לבנית מחסנים. עקב זה התכנית משנה מגבלות בניה.

משרד הפנים מחוז דרום  
חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990  
הפקדת תכנית מס. 5/במ/72  
הועדה לבניה למגורים (מס. 73)  
החליטה ביום 21/3/98 להפליד את התכנית.  
יו"ר ועדה לבנייה  
מגורים

משרד הפנים מחוז הדרום  
חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990  
הפקדת תכנית מס. 5/במ/72  
סמ"מ א"א 5 (א) לחוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה)  
החליטה ביום 21/3/98 לאשר את התכנית.  
מנהל מינהל התכנון  
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

ת ק נ ו נ

תכנית מס' 2/72/במ/5

שינוי לת.מ. 5/במ/72

מחוז:	הדרום
נפה:	באר-שבע
ישוב:	באר-שבע, שכונת נחל-עשן
גוש:	100215/1
בעל הקרקע:	מנהל מקרקעי ישראל
יוזם התכנית:	משרד הבינוי והשיכון
מתכנן:	אדריכל אלכסנדר ארונס
שטח התכנית:	

תאריך: תשנ"ד, יולי 1994

מחוז הדרום - נפת באר-שבע

1. שם התכנית  
תכנית זו תיקרא תכנית מס' 5/במ/72/2 (להלן התכנית) והיא תחול על כל השטח המותחם בתשריט בקו כחול.

2. מסמכי התכנית:  
א. התכנית כוללת בכתב 6 דפי הוראות לתכנית (להלן: הוראות לתכנית).

ב. תשריט: בק.מ. 1:1250 המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.

ג. נספח בינוי: בק.מ. 1:100 של חברת "אמקון" המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.

ד. נספח בינוי: בק.מ. 1:100 של חברת "קרטמנור" המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.

ה. חברת "אמקון", תכנית בינוי בק.מ. 1:500 המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית ומספרי הגרשים כדלהלן:

25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39,  
40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54,  
55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69,  
70, 71, 72, 73, 74, 75, 76.

הערה: כל מגרש מתחלק לשני חלקים צמודים A ו-B, סה"כ 104 מגרשים.

ו. חברת "קרטמנור", תכנית בינוי בק.מ. 1:500 המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית ומספרי הגרשים כדלהלן:

1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17,  
18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 101, 102, 103, 104, 105, 106,  
107, 108, 109, 110, 111, 112, 114, 115, 116, 117, 118, 119,  
120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 174, 175, 176, 177,  
178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 190,  
191, 192, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204,  
205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 236, 237, 274,  
214, 235, 236, 237, 274, 275.

הערה: כל מגרש מתחלק לשני חלקים צמודים A ו-B, סה"כ 188 מגרשים.

3. ציונים בתשריט  
כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

4. יחס לתכניות אחרות  
התכנית כפופה לתכנית מס' 5/במ/72 למעט השינויים המתוכננים בתכנית זו.

5. מטרת התכנית

שינויים באזור מגורים "א":

- א. מתן אפשרות לבנית מחסנים.
- ב. שינוי מגבלות בניה ושטח הבניה המותר. שינוי קו בנין.

6. תכליות ושימושים

6.1 אזור מגורים א' מסומן בתכנית בצבע כתום

באזור זה תותר הקמת יחידות דיור צמודות קרקע בבניינים בני קומה אחת או שתי קומות.

6.1.1 הגבלות בניה באזור מגורים א'

6.1.1.1 קו בנין מינימליים

קו בנין קדמי - כמסומן ע"ג התשריט.  
קווי בנין צדדיים - 0.0 במקרה של 2 יחידות צמודות בלבד עם מספר מגרש זהה או 1.7 מ'.  
קו בנין צדדי - למגרשים צמודים פינתיים עם מספר מגרש זהה - כמסומן ע"ג התשריט.  
קו בנין אחורי - 2.5 מ'.

6.1.1.2 שטחי בניה מירביים

שטח עיקרי 130 מ"ר.  
שטח כיסוי קרקע במגרש 100 מ"ר.  
שטח שרות - 21 מ"ר כולל סככת חניה מקורה ומחסן.

6.1.1.3 מספר הקומות המותר - עד 2 קומות.

גובה קומת הכניסה של התוספת  $\pm 0.00$  יקבע לפי הבנין הקיים.  
גובה מקסימלי עם גג רעפים - 8.5 מ'.  
הגובה יימדד ממפלס  $\pm 0.00$  של המבנה.  
גובה מקסימלי לתוספת בקומה אחת עם גג שטוח 3.2 מ", עם גג רעפים 5.5 מ".

6.1.1.4 מבני עזר: תותר הקמת מחסן בתחומי המגרש בגודל 6.0 מ"ר במקומות המסומנים בתשריט ובגובה 2.2 מ' ומקום לחניה בפינת המגרש ואשר תקורה בקירווי קל ללא קירות ודלתות ומידותיה יהיו 3.0x5.0 מ'.

6.1.1.5 דודי שמש וקולטים: במקרה של בנית תוספת בשתי קומות יש להעביר את קולטי השמש מעל גג התוספת בשתי קומות באותו כיוון כפי שקיים היום ואת הדוד בפנים הגג המשופע העליון.

6.1.1.6 תנאים למתן היתרי בניה - היתרי בניה יוצאו עפ"י תכנית זו לאחר אישורה ועפ"י תכנית בינוי שתאושר ע"י הוועדה המקומית.

7. אזורים ושימושים

7.0 טבלת אזורים ושימושים - מצב מוצע

הערות	קו בנין (מ')			סה"כ שטח בניה מותר מ"ר	שטח שרות מ"ר	שטח עיקרי (מ"ר)		מס' קומות מירבי	שטח מגרש מזערי (מ"ר)	סה"כ יח"ד	ציון בתש-ריט	אזור	שם חברה
	אחורי	צדדי	קדמי			סה"כ	בק. קרקע						
	2.5	0 1.7	קדמי	151	21	130	100	2	170	104	כתום	מגורים "א"	אמקון
	2.5	0 1.7	קדמי	151	21	130	100	2	170	188	כתום	מגורים "א"	קרטס-מנור

7.1 טבלת אזורים ושימושים - מצב קיים

הערות	קו בנין (מ')			בניה בכל הקומות ושטח בניה	מס' קומות	% בניה לקומה ושטח (מ"ר)	שטח מגרש מזערי (מ"ר)	סה"כ יח"ד	ציון בתשריט	אזור
	אחורי	צדדי	קדמי							
	3 / 5	0 או 2.0	3 / 5	120	2	90	170	292	כתום	מגורים "א"

8. חומרי גמר

התוספות בנויות מהחומרים הבאים:

קירות חוץ - איטונג.

קירות פנים - בלוקי בטון.

גגות - התוספות בקומת הקרקע יבוצעו עם גג בטון. תותר תוספת בקומת הקרקע עם גג רעפים באישור הוועדה המקומית בלבד. תוספת דו-קומתית תבוצע עם גג רעפים בלבד. רעפים יהיו מאותו צבע שקיים בבנין המקורי או להחליף בכל הבנין לרעפים מאותו צבע וחומר.

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

בניני עזר - סככה לרכב 15 מ"ר מחומרים קלים המתאימים בצבעם לבנין המקורי, בלי קירות ודלתות. מחסן 6 מ"ר צריד להיות מותאם בצבע לתוספת הבנין המקורי.

חתימות:

המתכנן:

משרד הבינוי והשיכון  
מקור הנגזר  
1994  
19

היוזם:

בעל הקרקע:

25.7.94