

04-05-1993

תכנית מס' 23/במ/146 עקרונות התכנון

תכנית זו מטפלת בקטע מתוך אתר שכונתי המיועד לבניה מהירה בשטח של כ- 177.0 כוללת 368 יח"ד חד משפחתיות מטיפוס בניה אחיד (דגם יוסי טל) המשולבים במסגרת האתר כולו.

קטע השכונה כולל 368 יח"ד חד משפחתיות מבניה קשיחה המיועדות להרחבה בקומה שניה.

קטע השכונה חולק למבנים כאשר לכל מבנן תכניות הרחבה זהות אך חזיתות שונות במטרה ליצור שילוב מתוכנן מראש.

היוזם, משרד הבינוי והשיכון מעוניין לשמור על האופי המיוחד של המבנים גם במסגרת ההרחבות לקומה שניה.

משרד הפנים מחוז דרום
 חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990
 הפקדה תכנית מס. 146/מ/23
 הועדה לבניה למגורים (מס. 51)
 החליטה ביום 23.8.93 להסיר את התכנית.

הועדה לבניה למגורים

משרד הפנים מחוז הדרום
 חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990
 אישור תכנית מס. 146/מ/23
 משרד הפנים (מס' 15) חק הליכי תכנון ופיקוח
 (הליכי) ביום 11.9.93 אישר את התכנית.

משרד הפנים מחוז הדרום

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

מחוז הדרום
מרחב תכנון מקומי אופקים

תוכן

תכנית מס' 146/במ/23
המהווה שינוי לתכנית מס' 1/במ/23, 23/מב/53

המתכנן : אדריכל יוסי טל

תשוא 1991

מחוז הדרום - נפת באר-שבע

<u>בעל הקרקע</u>	מינהל מקרקעי ישראל
<u>היוזם</u>	משרד הבינוי והשיכון
<u>המתכנן</u>	אדריכל יוסי טל, ת.ד. 252, זכרון יעקב 30900
<u>שם התכנית</u>	1.
תכנית זו תקרא תכנית מס' 146/במ/23 שכונת מישור הגפן באופקים, המהווה שינוי לתכנית מס. 1/במ/23 ו- 53/במ/23. על תכנית זו חלות הוראות חוק הליכי תכנון ובניה (הוראות שעה) התש"ן 1990 וחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.	
<u>שטח התכנית</u>	2.
100.0 דונם	
<u>גושים</u>	3.
100212 (בהסדר)	
<u>מסמכי התכנית</u>	4.
א. התכנית כוללת 3 דפי הוראות לתכנית (להלן : הוראות לתכנית). ב. תשריט בקו"מ 1:1250 המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית. ג. נספח בינוי ערוך בקו"מ 1:500 והנחיות לביצוע מנחים לא מחייבים. ד. <u>חלוקת הקרקע</u> סטנדרטיות מת"מ ק.מ. 1:100	5.
התכנית חלה על כל השטח המותחם בתשריט בקו כחול.	
<u>יחס לתכניות אחרות</u>	6.
התכנית כפופה לתכנית 1/במ/23 ותכנית מס. 53/במ/23 למעט השינויים המתוכננים בתכניות אלה.	
<u>מטרות התכנית</u>	7.
שינוי בהנחיות בניה באזור מגורים א' במגרשים 1-158, 171, 172, 252-257, 259-263, 266-271, 278-280, 273-276.	
<u>תנאים למתן היתר בניה</u>	8.
היתרי בניה יוצאו ע"י הוועדה המקומית על פי תכנית זו.	
<u>תכליות ושימושים</u>	9.
9.1 <u>איזור מגורים א'.</u>	
באיזור זה תותר הקמת יח"ד צמודות קרקע בבתים חד משפחתיים, בני שתי קומות בתנאי של קיר משותף.	

9.1.1 הגבלות בניה לאיזור מגורים א'

9.1.1.1 קווי בניה מינימליים

קו בנין קדמי - כמסומן בתשריט. קווי בנין צדדיים יהיו 0.0 או 1.7 מ'.
קו בנין אחורי - 3.0 מ'.
המרחק בין שני הבתים לא יפחת מ-3.4 מ' או 0.0 בתנאי קיר משותף, כאשר מספרו הראשון של המגרש הוא זהה.

9.1.1.2 שטחי בניה מירביים

סה"כ שטח בניה מירבי 120 מ"ר. סה"כ שטח כיסוי קרקע מירבי במגרש 60 מ"ר.

9.1.1.3 מספר הקומות המותר

עד שתי קומות.
גובה קומת הכניסה +0.00 יקבע בתכנית הבינוי לכל מגרש ויהיה כ-7.0 מ'.
גובה מכסימלי לגג רעפים 8.5 מ'. הגובה ימדד מרצפתו של הבנין (± 0.00).

9.1.1.4 מבני עזר :

לא תותר הקמת כל מבנה עזר בתחומי המגרש למעט מקום לחניה בפנינת המגרש ואשר תקורה בקירווי קל ללא קירות ודלתות ומידותיה יהיו 3.0/5.0 מ' ולמעט מחסן סטנדרטי באישור הוועדה המקומית בגודל 2/3 מ' בגובה 2.2 מ' בפנינת המגרש על הגבול האחורי (קו בנין צדדי ואחורי 0) כאשר לא יותרו פתחים לכוון השכן ושיפוע הגג וניקוזו יהיו לכוון המגרש.

9.1.1.5 מקלטים :

יבנו במגרשים שיעודם ש.צ.פ ויהיו מקלטים אשר ישמשו את היחידות הסמוכות להם לפי הנחיות הג"א. המקלטים יהיו דו-תכליתיים וישמשו לצרכים ציבוריים.

9.1.1.6 הרחבות לבתים יבוצעו לפי תכנית בינוי סטנדרטית והנחיות מפורטות להמשך בניה באישור הוועדה המקומית.

9.1.1.7 תותר הקמת מתקנים לצורך הספקת ו/או מדידת שירותים הנדסיים בתחום המגרשים בחלק הגובל עם רחוב או מעבר ציבורי.

9.1.1.8 היתרים להרחבה בתוספות ינתנו על סמך תכנית הרחבה סטנדרטית לכל המבנים מאותו טיפוס באישור הוועדה המקומית. התכנון להרחבה בעתיד יוצג באופן שיהיה ברור ממנו כי אין המדובר בבניה מיידית ושיש להגיש תכנית נפרדת לצורך מתן ההיתר. לפיכך, לא ילקח שטח ההרחבה לצורך חישובי אגרות וכד'.

טבלת איזורים והנחיות בניה

מצב קיים

איזור	סה"כ יח"ד	אחוזי בניה		מספר קומות	קווי בנין במ'		
		לקומה ושטח בניה	בכל הקומות ושטח בניה.		קדמי	צדדי	אחורי
מגורים א'	368	90 מ"ר	120 מ"ר	2	כמסומן בתשריט 0 או 1.7		3

מצב מוצע

איזור	סה"כ יח"ד	אחוזי בניה				קווי בנין		
		שטח למטרה עיקרית		לחלקי שרות	קומות	קדמי	צדדי	אחורי
		לקומה	בכל הקומות					
מגורים א'	368	60 מ"ר	120 מ"ר	21 מ"ר	2	כמסומן בתשריט 0 או 1.7		3

טל יוסף-אדריכל
רשיון מסי 26175



משרד הבינוי והשיכון
מחוז הנגב



חתימת בעל הקרקע

חתימת המתכנן

חתימת היוזם

הוראות לתכנית

הנחיות לביצוע המשך בניה בקומה שניה - נספח בינוי (מחייב)

כללי

השכונה הבנויה מטיפוס זה חולקה למבנויים, 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.

הרחבה למבנה תתוכנן ותבוצע אך ורק בקומה השניה. לא תותר כל הרחבה במישור המבנה מעבר לקונטור הקיים.

בניה בקומה השניה תהיה על פי אחד משלושה 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 אחר מלבד זה המיועד לכך ומסומן בתכנית.

תכנית קומה

- יש לבצע את הקומה השניה על פי תכנית ההרחבה בשלביה השונים בלבד.

שניה

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 המפרוטות בתכנית (לפי שלב ההרחבה המבוקש) וחזיתות עם גג רעפים או גג שטוח.

אלמנטים בחזית

- 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 טבעי.

ניקוזים

- גגות ומרפסות ינוקזו בתחום המגרש. מרזבים יהיו חיצוניים עשויים צינור פח מגולבן צבוע לבן.

דוד שמש

- בגגות רעפים הקולט יונח לכוון במתאים במישור הגג והדוד יהיה בתוך חלל הגג.

- חיבורי חשמל, טלפון, T.V.
- בדופן מעקה גג קיימות קופסאות סיום לצינורות מתעלים עבור חיבורים לרשתות הנ"ל.
- חיבורי מים
- בהמשך לצינור העולה מהמרכזיה במישור יציקת התקרה, קיים פקק הכנה לחיבור מים.
- חיבורי ביוב
- בהמשך לצינור "4 קיים מעבר T "2"-4 לחבור שופכין. לפני כניסת השופכין יש לבצע קופסאת ביקורת סיפונית.
- שלד מבנה
- העמודים יהיו המשכיים לקומה התחתונה על הכנות קיימות (קבורות מתחת לבידוד).
- הכנה למדרגות
- בבתיים שובנו בבלוק איטונג קיימת פלטת מתכת בגובה פודסט המדרגות לצורך עיגון ברזל המדרגות. בבתיים אחרים הפתרון ינתן ע"י המהנדס המתכנן.
- הרחבה ליחידה בודדת
- כל משתכן רשאי להרחיב את יחידת מגוריו ללא קשר עם הבית הצמוד. הקיר שיבנה ע"י המשתכן הראשון יהיה ברוב 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 הבניין. המשתכן שיבנה מאוחר יותר, יאטום את התפר בין הקירות הצמודים.
- הרחבה לשתי יחידות צמודות
- 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.