

א ר פ ק י ם

ש כ ' ש פ י ר א

הועדה המהוויית לנוכח  
נתקבל בתאריך 6/6/96

תכנית מס' 3/60/במ/23

המהווה שינוי לתכנית מס' 60/במ/23

מ ב ר א

התכנית מהווה איחוד מגרשים באזור מגורים א' למטרת שיווקם  
כבנה-ביתך ועקב זה שינוי % הבניה המותרים הקטנת מס' יח"ד  
למחצית.

משרד הפנים מחוז דרום  
חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התשי"ן 1990  
הפקדת תכנית מס. 3/60/במ/23  
הועדה לבניה למגורים (מס' 80)  
החליטה ביום 24/7/96 להפקיד את התכנית.  
סגן יועץ לבנייה  
מגורים

משרד הפנים מחוז הדרום  
חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) הונשין 1990  
אישור תכנית מס. 3/60/במ/23  
בהתאם לפק"ד 5 (א) לחוק הליכי תכנון ובניה (ת"ת)  
החליטה ביום 6/3/95 לאשר את התכנית  
מנהל מינהל התכנון  
יו"ר ועדת לבניה  
למגורים

על תכנית זו חלות הוראות חוק הליכי תכנון ובניה  
(הוראת ש"ה תש"ן 1990) וחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965

מרחב תכנון מקומי אופקים

שכ' שפירא

תוכנית מס' 3/60/במ/23  
הצהרה שינוי לתוכניות מס' 60/במ/23 ו- 2/60/במ/23

## ת ק נ ו ן

מחוז	:	הדרום
נ פ ה	:	באר-שבע
גושים	:	100212 (בהסדר)
יזום ומגיש התכנית	:	משרד הבינוי והשיכון
בעל הקרקע	:	מינהל מקרקעי ישראל
עורך התכנית	:	אדר' אירנה נייזמן
שטח התכנית	:	89.116 דונם
תאריך	:	30.6.94 , 5.5.96

1. שם וחולות התכנית - תכנית זו תיקרא תכנית מס' 3/60/במ/23 וההוזה שינוי לתכנית מס' 2/60/במ/23 ו-2/60/במ/23 ותחול על כל השטחים הכלולים בגבולות כמסומן בקו כחול על גבי התשריט.

2. גבולות התכנית - המותחם בקו כחול על גבי התשריט.

3. מסמכי התכנית:

המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:  
 א. 5 דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התכנית)  
 ב. תשריט ערוך ב-ק.מ. 1:1250 (להלן התשריט).

4. מטרת התכנית

שינויים אווד מגורים א' ע"י איחוד וחלוקת מגרשים, צימצום מס' יח"ד וקביעת הנחיות ומגבלות בניה.

5. יחס לתכניות אחרות

התכנית כפופה לתכנית מס' 60/במ/23 למעט השינויים המפורטים בתכנית זו, ומבטלת את תוכנית מס' 2/60/במ/23 בשטחים הכלולים בגבולות תוכנית זו.

6. טבלת אוורים, שימוש ומגבלות בניה

6.1 מצב קיים - לפי תוכנית מס' 60/במ/23

יעוד	מס' מגרש	שטח מגרש בדונם מינימלי	סה"כ מס' יח"ד	שטח בניה מירבי לקומת קרקע	שטח בניה מירבי בכל	קוי בנין			
						קידמי	אחורי	צדדי	
מגורים א'	350/2-328 402/2-357/1 442/2-417/1	0.250	342	2	90 מ"ר	120 מ"ר	5/4	4	4/25

6.2 מצב קיים - לפי תוכנית מס' 2/60/במ/23

יעוד	מספר מגרש	סה"כ יח"ד	שטח מגרש מוערי	מס' קומות	שטחים במ"ר			קוי בנין (ב-מ')			
					שטח עיקרי	שטח שרות	סה"כ	קידמי (2)	אחורי (1)	צדדי	
											קומת קרקע
מגורים א'	653/2-642/1 671/2-665/1 687/2-680/1 703/2-696/1 751/2-711/1	1040	250	2	100	130	21	151	5	0/1.7	4

הערות:

- (1) במקרה של קיר משותף, קו בנין צדדי - 0.  
 (2) במקרה של 2 מידות קובע התשריט במגרש פינחי, קו בנין צדדי הפונה לדרך 3.00 מ'.

6.3 מצב מוצע

קוי בנין (ב-מ')	% בניה מותרים					מס' קומות מותר	מס' יח"ד במגרש	סה"כ מס' יח"ד באזור	שטח מגרש מינימלי (דונם)	מספר	יעוד	
	קידמי	אחורי	צדדי	סה"כ	שטח עיקרי							
					שטח שירות							שטח עיקרי
ע"פ המסומן בתשריט	60%	15%	6%	45%	30%	2	1	171	0.492	328-350 357-402 417-442 642-653 665-671 680-687 696-703 711-751	מגורים א'	

6.3.1 הנחיות ומגבלות בניה לאזור מגורים א' - מצב מוצע

שטח בניה מותר - 60% משטח המגרש.

שטח עיקרי - 45% משטח המגרש כשביטוי הקרקע 30% משטח המגרש. השטח העיקרי כולל עליית גג - 5% משטח המגרש.

שטח שירות - 15% משטח המגרש.

שטח שירות כולל - א. מרחף - 6% משטח המגרש בגובה 2.20 מ'.

ב. מקלט או מרחב מוגן על פי דרישות הג"א.

ג. חניה מקורה בחומר קל וללא קירות הפרדה בתחום המגרש 3.00 X 5.00 מ'.

ד. מחסן בגודל 6.00 מ"ד - וממוקם בפינת המגרש בקו בניין צדדי ואחורי 0.80 מ' ולא יהיו פתחים לכיוון השכן. גובה פנימי יהיה 2.20 מ' וחיצוני 2.60 מ'.

המבנה העיקרי - גובהו 9.5 מ' נמרד מאבן שפה הקרובה לגבול הקידמי של המגרש.

גג - יהיה משופע מרעפי חרט בצבע טרה-קוטה.

סיח חיצוני - גמר החזיתות יהיה בטיח חלק או שפריץ מוחו דק בצבע לבן.

**7. תנאים למתן היתרי בניה**

היתרי בניה יוצאו ע"י הוועדה המקומית על פי תכנית זו.  
היתרי בניה ינתנו לאחר השלמת תוכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן ע"י נציגי משרד הבריאות ואיכות הסביבה.  
התכניות תכללנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.

**8. חלוקה ורישום**

חלוקת המגרשים תעשה על פי המסומן בתשריט לידי מודד מוסמך בתכנית מדידה לצורכי רישום שתאושר ע"י יו"ר הוועדה המחוזית.

**9. אישורים :**

אירנה ניידמן  
ראש ענף נאדריכלות  
רש"מ מס' 77187

המתכנן

משרד הבינוי והשיכון  
מתן חדרום

יוזם ומגיש התכנית