

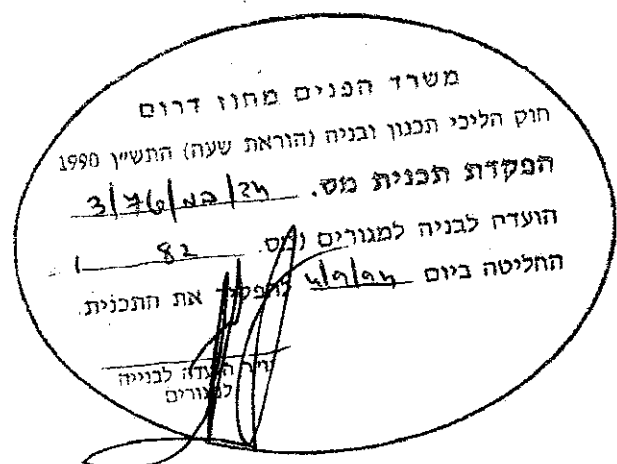
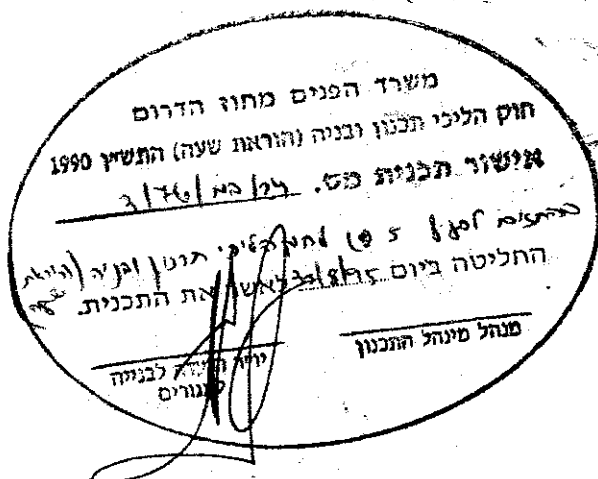
ערך - שב' גבים

תכנית מס" 3/76/במ/24

הסדרה שינוי לתכנית 1/76/במ/24

מבוא

התכנית באה להציע שינויים במסגרת התכנונית במטרה לאפשר הקמת תוספות לבניה המתקדמת הקיימת באזור מגורים א' והקמת מחסנים וחניות. עקב זה התכנית מציעה שינויים במגבלות הבניה באזור מגורים א' ובשטחי המסחר.



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

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי באר-שבע

תקנון

תכנית מס" 3/76/במ/24
המחווה שינוי לתכנית 1/76/במ/24

הדרום	מחוז
באר-שבע	נפה
ערד, שכ גבים	ישוב
מגרשים 31-134, 136-180, 278-215, 951, 950	גוש 100252 - בהסדר-
מנהל מקרקעי ישראל	בעל הקרקע
משרד הבינוי והשיכון	יוזם התכנית
אדריכל מירון סורין	מתכנן
136.452 דונם	שטח התכנית
19.4.1994	תאריך

התשנ"ד 1994

שם התכנית

תכנית זו תיקרא תכנית מס' 3/76/במ/24 המהווה שינוי לתכנית מס' 24/מב/76/1 (להלן התכנית) והיא תחול על כל השטח המותחם בתשריט בקו כחול.

מסמכי התכנית

המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:

- א. 5 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית)
- ב. תשריט ערוך בק.מ. 1:1250 (להלן: התשריט)
- ג. נספחי בינוי מחייבים מס' 4 - 1 ערוכים בק.מ. 1:100 - עבור בתים מדגם "א.ר.א." במגרשים 31(A+B)-134(A+B) "והכשרת הישוב" במגרשים 136(A+B)-180(A+B), 215(A+B)-278(A+B)
- ד. נספח בינוי מחייב מס' 5 ערוך בק.מ. 1-500 לאיזור מסחרי מגרשים 950,951

יחס לתכניות אחרות

התכנית כפופה לתכנית 3/76/במ/24 למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.

מטרת התכנית

שינויים בשכונת מגורים קיימת ע"י איחוד וחלוקת מגרשים, שינויים ביעודי קרקע וקביעת הנחיות ומגבלות בניה.

תכליות ושימושים

5.1 אזור מגורים א' - מיועד למבני מגורים צמודי קרקע חד-משפחתיים עם קיר משותף

5.1.1 גובה מירבי

גובה קומת הכניסה 0.00 - יהיה גובה מפלס הכניסה של הבניין הקיים.

הגובה המירבי לתוספת בניה עם גג שטוח בקומת קרקע בלבד יהיה 3.2 מ.
הגובה המירבי למבנה בשתי קומות עם גג רעפים יהיה 8.5 מ.
הגובה המירבי ימדד ממפלס 0.00 של המבנה.

5.1.2 שטחי שירות - מתסן וחניה מקורה במפלס הכניסה. המתסן ימוקם באחת מפנינותיו האחוריות של המגרש, למעט במגרשים הפינתיים בהם המתסנים ימוקמו בפניה האחורית הפנימית של המגרש בלבד. מידות המתסן יהיו 3.0 x 2.0 מ.

המתסן יבנה מחומרים קלים, ללא פתחים לכיוון השכן ויקורה בקירוי קל. מתסן שאחד מההזיזות שלו פונה לדרך יבנה מחומרים קשיחים עם טיח שפריץ וגג רעפים בצבע זהה לגג הבית, ע"פ פרט סטנדרטי שיאושר ע"י הועדה המקומית. גובה פנימי של המתסן והחניה לא יעלה על 2.2 מ. שטח החניה יהיה 15 מ"ר, ברוחב לכיוון הכביש 3.0 מ' ואורך 5.0 מ. החניה תקורה בקירוי קל. שיפוע גג החניה והמתסן וניקוזו יהיה לכיוון המגרש.

5.2 אזור מסחר - מיועד לחנויות מכל הסוגים (שטח עיקרי ושטחי שדות)

5.2.1 גובה מירבי

גובה קומת הכניסה 0.00 - לפי תכנית הבינוי
הגובה המירבי למבנה עם גג רעפים יהיה 6.5 מ.
הגובה המירבי למבנה עם גג שטוח יהיה 4.5 מ.
הגובה המירבי ימדד ממפלס 0.00 של הסכנה.

6. חניה

החניה תהיה בתחומי המגרשים עפ"י תקן חניה ארצי בחוק התכנון והבניה.

7. תוקף התכנית

בכפוף לתכנית מס' 1/76/במ/24

8. הפקעות לצורכי ציבור

השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י המועצה המקומית וירשמו על שמה בהתאם לחוק תכנון ובניה תשכ"ה-1965 סעיף 188 א' או ב'.

9. רישום וחלוקה

חלוקת המגרשים תיעשה בהתאם למסומן בתשריט ע"י מודד מוסמך בתכנית לצורכי רישום שתאושר ע"י יו"ר הועדה המחוזית.

10. איחוד וחלוקה

החלוקה למגרשים במסומן בתשריט ניתנת לשינוי באישור הועדה המקומית מבלי שהדבר יהווה שינוי לתכנית, ובלבד שישמרו יעודי הקרקע וזכויות הבניה עפ"י תכנית זו.

11. תנאים למתן היתרי בניה

היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו ועפ"י בקשה למתן היתר בניה הכוללת תכנית בינוי ופיתוח.

12. תוקף התכנית - בכפוף לתכנית 1/76/במ/24

13. שלבי ביצוע התכנית לגבי שינויים ביעודי הקרקע תוך 5 שנים מיום אשורה.

14. טבלת אזורים, שימושים ומגבלות בניה

14.1 - מצב קיים - לפי תכנית 1/76/במ/24

יעוד הקרקע	שטח מגרש מזערי בדונם	מספר יח"ד-קומות מירבי	אחוזי בניה		קווי בניין		
			תכנית	סה"כ	קדמי	צדדי	אחורי
מגורים "א"	0.25	2-1	36	48	5 או לפי תשריט	2.7 או 0.0	4
מסחר	0.25	1-	50%	50%	2	2	2 או 8

אזור	מס' מגרש	שטח מגרש מזער דונם	מס' יחד	היקפי בניה מירביים (מ"ר)						מס. קומות	קווי בניין (1)
				מטרות עיקריות		מטרות שירות		סה"כ עיקרי + שירות	תכנית מירבית		
				מעל הקרקע	מתחת לקרקע	מעל הקרקע	מתחת לקרקע				
מגורים א'	31-134 136-180 215-278	0.25	426	130	--	21	--	151	100	2	קידמי צדדי אחורי
מסחר	951 950	0.40		28%	-	7%	-	35%	35%	1	לפני תשרי לפני תשרי לפני תשרי

הערות: (1) קווי הבנין יהיו לפי הטבלא, אם לא סומנו אחרת בתשריט. במגרשים שקווי הבנין שלהם סומנו בתשריט תותר בניה לפי המסומן בתשריט. במגרשים הפינתיים אין קו בנין אחורי אלא קווי בנין קידמיים וצדדיים בלבד. תותר קו בנין צדדי 0 בקיר מסותף.

[illegible]

11. חת'מות :

המתכנן :

ה' זס :

אליהם מינהל מקרקעי ישראל
תקפה לשוה אחת בלבד
מתאריך האישור

בעל הקראע:

הוראות לתכנית

הנחיות לביצוע הרחבות בניה חד-קומתיות ודו-קומתיות - נספח בינוי

1. תאום בין מגרשים הרחבות עם קיר משותף

כל משתכן רשאי לבצע את ההרחבה ללא קשר עם הבית הצמוד, בתנאי שהקיר הפונה לעבר השכן יבוצע עד הגמר מאותם החומרים כמו שאר החזיתות.

המבצע של הרחבה הדו-קומתית בקיר משותף עם הרחבה בקומת קרקע בלבד יהיה חייב בביצוע עד גמר של הקיר המשותף הפונה לכיוון השכן מעל ההרחבה החד-קומתית.

2. דוד שמש

במקרה של הרחבות דו-קומתיות דוד השמש הקיים יפורק ויועבר לגג מעל הקומה העליונה.

3. גגות

תוספות בקומת הקרקע יבוצעו עם גג בטון. תותר בניית גגות רעפים באשור הוועדה המקומית בלבד. תוספת דו-קומתית תבוצע עם גג רעפים בלבד. סיכוך הגג יהיה ברעפים מסוג וצבע דומים לרעפים הקיימים. ארגז הרוח יבוצע בדומה לארגז הרוח הקיים.

4. כללי

במקרה של הרחבה חד-קומתית, התכנון ההנדסי של הגג השטוח יאפשר הורדת קטע מהתקרה כדי לאפשר בניה מדרגות עבור קומה העליונה.

גמר החזיתות יהיה זהה לגמר החזיתות הקיים, טיח שפריץ או טיח חלק וצבע אקרילי לבן.