

הסכם מכר
מרחב תכנון מקומי באר - שבע

לשכת התכנון המחוזית
 30-10-1996
מחוז הדרום

תכנית מפורטת מס' 5 / 03 / 134 / 20
 שינוי לתכנית מפורטת מס' 5 / 03 / 134 / 3
 5 / 03 / 134 / 12

תקנון

- מחוז : הדרום
- נפה : באר שבע
- מקום : באר שבע, רח' שיזף 71 פינת רח' תמר, נווה נוי
- גוש : 38010
- חלקה : 120-121
- מגרש מס' : א' 293 - 293
- שטח התכנית : 1576.3 מ"ר
- בעל הקרקע : ממ"י
- יוזם התכנית : אברהם כרמל, רח' שיזף 71, נווה נוי, באר שבע
- עורך התכנית : אדריכל - זריק רמזי, בניין דסקו 24 באר שבע
- תאריך : 31.3.96

נושדד הפגים מחוז דרום
 חוק התכנון והעדה תשכ"ה-1965
 20/134/03/5
 הוצעה להעביר את התכנית
 ביום 28/9/96
 סמנכ"ל לתכנון

הודעה על אישור התכנית מס' 5/03/134/20
 פורסמה בלשכת המסגרים מס' 460
 28/11/96

20/134/03/5
 41/375
 22-11-95

מבוא

מבקשים חלוקה מחודשת של המגרש, משני מגרשים לשלושה מגרשים, קביעת קווי בניין חדשים וזכויות בנייה חדשות.

1. שם התכנית :

התכנית תקרא תכנית מפורטת מס' 5 / 03 / 134 / 20 , שינוי לתכנית מפורטת מס' 3/134/03/5 , 12/134/03/5 רח' שיזף 71, פינת רח' תמר, שכ' נווה נוי, באר שבע.

2. מסמכי התכנית :

התכנית כוללת 5 דפי הוראות בכתב (להלן התקנון), תשריט בקנ"מ 1:250 (להלן התשריט). המסמכים האלה מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.

3. יחס לתכניות אחרות :

תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית מס' 5 / 03 / 134 / 3 ו-5 / 03 / 134 / 12 בגבולות הקו הכחול של תכנית זו.

4. ציונים בתשריט :

לפי המסומן בתשריט ומתואר במקרא.

5. מטרת התכנית :

חלוקה מחודשת של המגרש משני מגרשים (לפי תב"ע קיימת), לשלושה מגרשים. קביעה מחודשת של קווי בניין ושינויים בזכויות הבנייה (קביעת הנחיות בנייה חדשות).

6. תכליות ושימושים :

מגורים א' - מיועד לבניית בתי מגורים פרטיים עד 2 קומות. מגרש אחד בודד ושני מגרשים עם קו בניין משותף 0.

7. זכויות בנייה :

א. מצב קיים (לפי תב"ע תקפה):

חלוקה: תובטחנה גישות לרכב והולכי רגל אל כל מגרש ומגרש, חובת הביצוע והתשלום עבור הגישות ו/או המעברים ו/או השירותים ההנדסיים יחול על בעל המגרש כפי שהוא היה לפני החלוקה החדשה.
מגבלות הבנייה: על כל מגרש תותר בניית יחידת דיור אחת בלבד. גובה הבניינים לא יותר מקומה אחת או קוטג' ולא יותר מ- 8.0 מ' והמידה הקובעת היא מגובה אבן השפה בפונה הגבוהה של חזית המגרש ועד לגובה הסופי של רכס הגג ו/או כל בליטה אחרת על פני הגג.
קווי בנייה: קווי בנייה בחזית דרכים יהיו כמסומן בתשריט. קווי בניין צדדיים (לאורך הצלעות הארוכות של המגרשים) יהיו 3.0 מ', קדמי יהיה 4.0 מ', אחורי 8.0 מ'.
הוועדה המקומית תהיה רשאית להתיר הקמת מבנה על קו בניין צדדי 0 מ' בתנאי שתוגש תכנית לשני מבנים משני צידי גבול המגרש ואשר ביניהם קיר משותף.
אחוזי בנייה: אחוזי הבנייה למגרשים ששטחם 300 מ"ר ומעלה 40%, למגרשים יותר קטנים 45%, אולם לכל הבונה קוטג', תנתן הטבה של 5% נוספים. לעניין זה באחוזי בנייה יחשבו כל השטחים המקורים בלי יוצא מן הכלל לרבות קומת עמודים ו/או קומת עמודים מפולשת, מרפסות, מבני עזר, מקלט עילי. למעט מרתף, מקלט תת קרקעי, מרפסת גג ומרפסת גן.
חניה: בכל המגרשים הגובלים עם דרך ציבורית תחוייב חנייה בתוך תחומי המגרשים.

עבוד המגרשים החדשים שלאחר החלוקה, החניה תהיה לאורך הדרך הציבורית ואמנם יש לתכנן בתוך כל מגרש כזה רחבה מתאימה בקצה המעבר הפרטי לצורך תימרון רכב.

ב. מצב מוצע:

מס' יח"ד	מס' קומות	קווי בנין			סה"כ לכל הקומות	תכנית מירבית	זכויות בניה				שטח מגרש (מ"ר)	מס' מגרש	יעוד
		א	צ*	ק			סה"כ	שרות	עיקרי	מיקום			
1	2#	כמסומן בתשריט			75%	בשתי קומות 30% בקומה אחת 35%	54%	9% ***	45%	מעל קרקע	390	293/1	מגרש רים א'
							21%	21% **		מתחת קרקע			
1	2#	כמסומן בתשריט			75%	בשתי קומות 30% בקומה אחת 35%	54%	9% ***	45%	מעל קרקע	351	293/2	
							21%	21% **		מתחת קרקע			
1	2#	כמסומן בתשריט			75%	בשתי קומות 30% בקומה אחת 35%	54%	9% ***	45%	מעל קרקע	351	293/3	
							21%	21% **		מתחת קרקע			

הערות: # גובה מירבי: 7.5 מ' לגג שטוח 8.5 מ' לגג משופע. המידה הקובעת היא מהפינה הגבוהה בחזית המגרש (אין להתייחס למסתור דוד שמש או מתקני שירות אחרים).

עליית גג, אם תתוכנן תחושב כשטח עיקרי.

* בתנאי שתוגש תכנית לשני מבנים משני צידי גבול המגרש ואשר ביניהם קיר משותף אטום.

** שטח המרתף לא יעלה על 60% משטח הקומה שמעליו.

*** כשטחי שירות יחשבו: חניה מקורה לרכב עד גודל של כ-15 מ', בגובה ממוצע של 2.20 מ' נטו עם גג חד שיפועי או גג בטון שטוח, בקו בניין קדמי וצידי 0,0 ורוחב 3.0 מ', ממ"ד בשטח ברוטו של עד 8.0 מ' ומחסן בשטח ברוטו של 8.0 מ', בגובה ממוצע של 2.20 מ' נטו עם גג חד שיפועי או גג בטון שטוח, בקו בניין צדדי, אחורי 0,0 מ'.

8. חנייה:

החנייה תהיה בתחום גבולות המגרש, לפי תקן חנייה תכנית מתאר באר שבע.

9. תשתיות:

יותאמו בהתאם לדרישות עיריית באר שבע והרשויות המוסמכות.

10. תנאים למתן היתר:

היתרי בנייה חדשים למגרשים אלו ינתנו ע"י הוועדה המקומית ע"פ תכנית זו.
הריסת המבנה הינה תנאי למתן היתרי בניה.

11. חלוקה ורישום המגרשים:

יבוצעו ע"פ סימן ז', לפרק ג', לחוק התכנון והבנייה.

12. תאריכי ביצוע:

סיום ביצוע התכנית: עד 1.9.96

13. חתימות:

~~זריק רמזי נציג לנדל
ארכיטקט מנהל עסקי
מ.ג. 26174~~

עורך התכנית

יוזם התכנית

בעל הקרקע