

27.10.86

התכנית

לשכת התכנון המחוזית
20-10-1996
מחוז הדרום

מבוא לתכנית

מטרת התכנית הינה לאפשר, תוספות בניה ליחידות דיור
בהתחשב בהוראות החדשות של חוק תכנון ובניה ועל רקע נתוני הגוש
רוחב תחום הדרך (רחוב סמאטס) שונה מ-10 מ' ל-6 מ'
היא באה למסד מצב קיים בשטח
הדרך משמשת כדרך גישה בלבד אל מגרשי המגורים
הממוקמים לאורכה.

משרד הפנים מחוז דרום
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
מס' 63/107/03/ר
הודעה על אישור תכנית מס. 26/18/96
ביום 26/18/96
לאשר את התכנית.
סמנכ"ל לתכנון
יועץ הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס. 63/107/03/ר
פורסמה בלוקט הפרסומים מס. 417
מיום 26/18/96

ועדה מקומית לתכנון
באר-שבע
תכנית מס. 63/107/03/ר
הועברה לוועדה המחוזית לתכנון ולבניה
ע"י המלצה 26/18/96
בישיבתה מ" 021/185
ביום 4.1.96

מרחב תכנון מקומי באר-שבע

ת.מ 63/107/03/5

שינוי לתכנית מפורטת 8/107/03/5, 32/107/03/5, 35/107/03/5,
27/107/03/5, 50/107/03/5

ת ק נ ו ן

מחוז: הדרום.
נפה: באר-שבע.
מקום: רחוב סמאטס, שכונה א'.
גושים: 38129, 38056, 38023.
חלקות: בהסדר.
שטח התכנית: 15.323 דונם.
היזום: הועדה המקומית.
המתכנן: אדר' א. וונשטיין - מחלקת התכנון.
בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל.

תאריך: 1996

1. שם התכנית:

תכנית זו תקרא ת.מ. 63/107/03/5

שינוי לתכנית מפורטת 8/107/03/5, 32/107/03/5, 35/107/03/5, 50/107/03/5, 27/107/03/5 בשכונה א' רחוב סמאטס-מונטפיורי.

2. מטמכי התכנית:

א. הוראות התכנית (תקנון) 7 דפים.

ב. תשריט בקנה מידה 1:1250 על רקע מפת גוש שהוא חלק בלתי נפרד מהתכנית.

3. מטרת התכנית:

תוספת בניה באזור מגורים ג' שינויים ביעודי קרקע וקביעת הנחיות ומגבלות בניה.

4. ציונים בתשריט:

כפי המסומן בתשריט ומתואר במקרא.

5. אזור מגורים ג':

מגרשים מספר 75-81 (4 יחידות דיור במגרש).

7. דרכים וחניות ציבוריות:

התווית הדרכים ורוחב זכות הדרך כמסומן בתשריט.

8. דרך משולבת: כפי שנמסמנת בתשריט הנצודף. תהיה שלוב וחפיפה של תנועה אולטרית, הולכי רגל וגיוון. שביל להולכי רגל: 9.

לא תותר כל בניה בתחום שביל להולכי רגל, למעט העברת תשתית הנדסית עירונית.

10. שטח לבניני ציבור:

תותר הקמת מבנה ציבורי לשרות התושבים בהתאם לצרכים העירוניים העתידיים.

11. טבלת זכויות בניה:

מצב קיים:

מגרש מספר	יעוד השטח	% בניה בקומה מירבית	מספר קומות	סה"כ בניה מירבית בכל הקומות	קווי בנין ק	הערות
1	שטח לבניני ציבור	40%	4	90%	כמסומן בתשריט	
-75 81	אזור מגורים	30%	2		כמסומן בתשריט	4 יחידות במגרש 5
5	דרכים מוצעות	- כמסומן בתשריט -				
4	דרכים קיימות	- כמסומן בתשריט -				
100	שביל להולכי רגל	- כמסומן בתשריט -				

12.1 טבלת זכויות בניה:

מצב מוצע:

מספר יחידות דיור	קווי בנין		תכנית מירבית	מספר קומות	סה"כ למטרת שרות	סה"כ למטרה עיקרית	זכויות בניה לקומה למטרת שרות		מיקום	היעד	מגיש מספר	
	א	ב					מירבית	עיקרית				
	כמסומן בתשריט		55%	4	75%	90%	20% מירבי בקומה	40% מירבי בקומה	מעל הקרקע	שטח לבניני ציבור	1	
			-	-	-	-	-	-	מתחת לקרקע			
4 יחידות	3.0	0.0	כמסומן בתשריט	300 מ"ר	מרתף + 2 קומות + עלית נג		עלית נג עד 20 מ"ר *	150 מ"ר	מעל הקרקע	אזור מגורים ג'	-75 81	
							עד 50 מ"ר	-	מתחת לקרקע			
	1.10 **	1.10				8.0	8.0 מ"ר מחסן בחצר		מעל הקרקע			
							חדר מדרגות משותף לפי מצב קיים					
						8.0	8.0 מ"ר מרחב מוגן					
						סה"כ 16.0 מ"ר למטרת שרות						
- כ מ ס ו מ נ ב ת ש ר י ט -											4	דרכים

12.1.2 הערות:

- * תותר בניית עליית גג כשטח למטרה עיקרית במסגרת 150 מ"ר ליחידת דיור.
- ** קווי הבנין למחסן בחצר משותפת תותר כמסומן בטבלה או בקו בנין 0 בתנאי חתימת שכנים גובלים.
- א. לכל יחידת דיור מרחב מוגן או מקלט בהתאם לדרישת הג"א.
- ב. גג: תותר בניית גג רעפים.
גובה המבנה עד 10.5 מ' מגובה מפלס הכניסה לבנין.
במידה ויבנה גג שטוח גובה המבנה עד 8.0 מ' מגובה מפלס הכניסה לבנין.
- ג. באם יאוחדו 2 או יותר מגרשים באזור מגורים ג' תותר הקמת בניינים בני 3-4 קומות.

13. חניה:

החניה תהיה בתחום המגרשים על-פי תקן החניה של תכנית המתאר באר-שבע.

14. חלוקה ורישום:

חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימון ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.

15. תנאים להוצאת היתר בניה:

- א. היתרי בניה ינתנו על-ידי הוועדה המקומית על-פי תכנית זו.
- ב. בתים ומחסנים קיימים החורגים מהוראות התכנית.
בתים ומחסנים קיימים בעת כניסת תכנית זו לתוקף החורגים מהוראות תכנית זו, יוכלו להמשיך בחריגתם אולם לא יותר בהם שום שינוי בשימוש או בצורה כל תוספת או הרחבה אלא אם כן יחדלו מחריגתם ויותאמו להוראות תכנית זו.

16. יחס לתכניות אחרות:

תכנית זו משנה ת.מ. 8/107/03/5, 32/107/03/5, 35/107/03/5, 50/107/03/5, 27/107/03/5 חלק מהן כמפורט בתכנית זו.

17. הפקעות לצרכי ציבור:

השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו על-ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון וחבניה תשכ"ה 1965 סעיף 188 א'-ב'.

18. הנחיות כלליות לתשתיות:

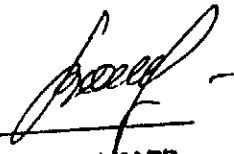
יובטחו הסידורים הדרושים להנחת קו חשמל, מים וביו.ב. התקנת טלפון ותאורה הכל לשביעות רצונו של מהנדס העיר.

19. תאריכים ושלבי ביצוע:

לביצוע תוך 10 שנים.

חתימת בעל הקרקע

חתימת היוזם


חתימת המתכנן

מכ/יג

1093