

6002687

11.3.97

לשנת התכנון והבניה
 1997-03-05
 מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי באר-שבע

תכנית מפורטת מס' 2/206/03/5

שינוי לתכנית מס' 75/במ/5

משרד הפנים מהוז הדרום
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

אישור תכנית מס. 2/206/03/5

הונחה ליישום מכח
 סעיף 10 לחוק

תאריך התחילה

ת ו ו ק ו

הודעה על יד תכנית מס. 2/206/03/5
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. _____
 מיום _____

משרד הפנים

2/206/03/5

2/206/03/5

הודעה על יד תכנית מס. 2/206/03/5

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 48/4/4

מיום 13.3.86

תאריך : פברואר 1996
אוגוסט 1996



2/206/03/5

שפת התכנון המחוזית
25-03-1987
מחוז-הדרום

מבוא:

תכנית זו מטפלת בקטע מתוך אתר שכונתי המיועד לבניה מהירה בשטח של כ-800 דונם וכוללת כ-2800 יח"ד.
קטע השכונה כולל 12 בתי דו-משפחתיים מבניה קשיחה.
התכנית המוצעת מהווה אפשרות להרחבה בקומת הקרקע בתוספת של כ-8 מ"ר בשטח העיקרי.

לשם הוצאתו והגשתו
 25-03-1997
 בחוז הדרום

1. שם התכנית

התכנית תקרא תכנית מפורטת מס' 2/206/03/5
שינוי לתכנית מס' 75/במ/5

2. הנתונים הכלליים

- א. מחזור : הדרום
- ב. נפה : באר-שבע
- ג. מקום : באר-שבע
- ד. גוש : 100215/1 מגרשים מס' "1081/A",
 "1092A-1081B", "1092/B"
- ה. התכנית : וועד הבית (בדט סימה; רן חווה רח' לישנסקי
 (22;10)
- ו. בעל הקרקע : מנהל מקרקעו ישראל
- ז. שקח התכנית : 8398 מ"ר
- ח. עורך התכנית : אדריכל ויקטור רבינוביץ'
 רח' עבדת 12 ב"ש.

3. מסמכי התכנית

התכנית כוללת:

- א. 4 דפי הוראות בכתב (להלן התקנון)
- ב. תשריט בקנ"מ 1:1250 (להלן התשריט)
- ג. נספח בינוי מנחה המחייב לגבי גודל, מיקום וקווי בנין התוספת
 וקווי בנין עבור פרגולות.

4. ציונים בתשריט

כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

5. יחס לתכניות אחרות

תכנית זו כפופה לתכנית מפורטת מאושרת מס' 75/במ/5 למעט השינויים
המפורטים בתכנית זו.

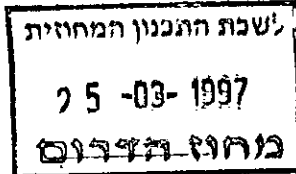
6. מטרת בתכנית

שינויים בהנחיות ומגבלות בניה באזור מגורים א' במגרשים 1081A ועד
1092B

7. תכליות ושימושים

7.1 אזור מגורים א'

באזור זה תותר הקמת יחידות דיור צמודות קרקע בנות שתי קומות.



7.2. הגבלות בניה

7.2.1. המרחק בין שני בתים לא יפחת מ- 4.0 מ' או 0.0 בתנאי קיר משותף. במגרשים פינתיים אין קו בנין אחורי, אלא קו בנין קדמיים וצדדיים בלבד.

7.2.2. גובה קומת הכניסה 0.00 יקבע בתכנית הבינוי. גובה מקסימלי לגג שטוח - 7.0 מ'. גובה מקסימלי לגג רעפים - 8.5 מ'. הגובה ימדד מאבן השפה בפיוה הגבוהה של המגרש.

7.2.3. לא תותר הקמת כל מחסנים בתחומי המגרש. תותר הקמת סככות בפית המגרש עבור מקום לחניה ואשר תקורה בקרוי קל ללא קירות ודלתות ומידותיה יהיו 3.0X5.0 מ'.

7.2.4. תותר בנית פרגולה מעץ בלבד, מעל יציאה מהסלון, בגודל שמעסה שטח של 13 מ"ר ורוחבה עד 3.90 מ' (לפי מידה היצרנית יציאה מהסלון).

7.2.5. הרחבות ותוספות לבתים יבוצעו לפי תכנית בינוי סטנדרטית באישור הועדה המקומית. היתרים להרחבה בתוספות ינתנו על סמך תכנית הרחבה סטנדרטית לכל המבנים מאותו סיפוס.

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

8. חניה

8.1. בכל מגרשי המגורים תהיה החניה בגובלות המגרש לפי תקן חניה תכנית מתאר באר-שבע הכניסות לחניות הללו יהיו מוגדרות ע"י הנמכת המדרכות, לפי נספח הפיתוח.

8.2. כניסות לחניות במגרשים הפינתיים יהיו מהרחוב המקומי ולא מהרחוב המאסף ככל שהדבר אפשרי.

9. תנאים למתן היתר בניה

היתרי בניה יוצאו ע"י הועדה המקומית על פי תכנית זו.

לשטח התכנון והמחזור
 95-03-1997
 מחוז הדרום

10. הנחיות כלליות לתשתיות ציבוריות

תיקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים המתאימים לביצוע עבודות יישור, מילוי וניקוז הקרקע, סלילת הדרכים, הנחת קוי חשמל, המים, הביוב, התקשורת, הטלוויזיה, סילוק אשפה ופסולת מוצקה, מתקנים הנדסיים ופיתוח המגרשים, הכל לשביעות רצון הרשויות המוסמכות לענין.

11. הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים בתכנית לצרכי ציבור, יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 סעיף 188 א', ב'.

12. טבלת אזורים שימושים ומגבלות בניה

12.1. טבלת זכויות בניה למצב קיים

אזור	ציון בתש"ס	סה"כ יח"ד	שטח מגרש מוערי (מ"ר)	% בניה לקומה ושטח בניה	מס' קומות	% בניה בכל הקומות ושטח בניה	קוי בנין במ'		
							קדמי	צדדי	אחורי
מגורים א'	כתום		170	90 מ"ר	2	120 מ"ר	3/5	2.0 א 0	3/5

12.2. טבלת זכויות בניה למצב מוצע

היעוד	מס' מגרש	שטח מגרש מוערי מ"ר	היקפי בניה מירביים לקומה			תכנית מירבית	סה"כ לכל הקומות	קוי בנין במ'			מס' קומות	מס' יח"ד דיור	
			מיקום	למטרות עקרי-ות	למטרות שירות			סה"כ	ק	צ			א
				מ"ר	מ"ר								
מגורים א'	מ-1081A ועד-1092B	250	ק.קרקע	73	25	98	154	3/5	2 א 0	3/5	2	24	
			ק.א	56	-	56							

הערות: 154 120

1. קו בנין עבור פרגולות - ראה נספח בינוי.
2. טבלת זכויות בניה עבור יחידת דיור אחת במגרש. * כולל חניה מקורה 15 מ"ר.

2/206/03/5

לשקט חתונות ממחוזית
25-03-1997
מחוז הדרום

13. שלבי ביצוע

תוך 7 שנים.

14. תאריכי ושלבי ביצוע:

התכנית תבוצע תוך 3 שנים מיום אישור תכנית זו.

15. הנחיות כלליות לביצוע הרחבות הבניה

ההרחבה בקומת הקרקע ניתנת לביצוע בכל עת.

חזיתות

חזיתות ההרחבה יהיו על פי תכנית זו בלבד למעט גודל הפתחים ומיקומם. בשום מקרה אין לחרוג מהחזיתות המפורטות בתכנית (לפי שלב ההרחבה המבוקש) וחזיתות עם גג דעפים או גג שטוח.

אלמנטים בחזית

יבוצעו בהתאם לחזיתות בתכניות בצבע זהה וצבוע בקומת קרקע.

טיח חיצוני

גמר החזיתות בהרחבה יהיה בטיח כדוגמת הטיח הקיים בקומת הקרקע, באותו צבע בלבד. או שפויץ מותו דק, כאשר ההתזה כוללת את המבנה הקיים.

גג

הגג בהרחבה יהיה משופע, מרעפי חום אדומים בגוון טרה קוטה.

ארגז רוח

ארגז הרוח יהיה לפי הקיים.

ניקוזים

גגות ינוקזו בתחום המגרש

16. אישורים

חתימת הידוע

ד"ר עמדת 12 באב-טבע
057-433048

חתימת המתכנן :

חתימת בעל הקרקע :

~~03-5288121~~

03-517-20-29