

שכתב התכנון המחוזית
29-03-1998
מחוז הדרום

לואי
העתק מעדדי
2.4.98

מחוז הדרום
מרחב תכנון מקומי באר-שבע

תכנית מפורטת מס' 69/115/03/5
שינוי לתכנית מפורטת 47/115/03/5

קוטג'ים נאות לון

הוראות התכנית

- אפריל 1997
- מאי 1997
- יוני 1997
- יולי 1997
- אוקטובר 1997
- מרץ 1998

משרד הפנים מחוז דרום
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

אישור תכנית מס' 69/מ.5/03/5

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 16/3/98 לאשר את התכנית.

סמנכ"ל לתכנון _____
תעדה המחוזית _____

הנדסה... מס' 4643

מיום 10/5/98

שירות התכנון המחוזית
29-03-2008
מחוז הדרום

העתק משרדי
7.4.08

2

מחוז : הדרום
מרחב תכנון מקומי באר-שבע

מבוא ודברי הסבר לתכנית

התכנית דנה בקוטג'ים אשר הוקמו ברחוב בית שאן - נאות לון - באר-שבע, במגרשים 209-212, 337-345. הקוטג'ים תוכננו בזמנו ע"י שו"פ חברה קבלנית לבנייה, אשר הקימה ושוקקה אותם לדיירים.

הדיירים אשר רכשו את הקוטג'ים מעוניינים להרחיב את חלל המגורים, כדי לאפשר להם מרחב מחייה נוח, ויענה על הצרכים והדרישות שלהם.
מטרת התכנית היא לבקש הגדלה בשטח הבנייה בכדי לאפשר את ההרחבה.

העתק מסודי
2.4.98

- 1. המקום:**
- | | | | |
|------------|-----|--|---|
| מחוז | 1.1 | הדרום | : |
| נפה | 1.2 | באר-שבע | : |
| מקום | 1.3 | באר-שבע, נאות לון | : |
| גוש | 1.4 | 38060, חלקה 1 (חלק) | : |
| שטח התכנית | 1.5 | כ - 32 דונם | : |
| קנ"מ | 1.6 | 1:1250 | : |
| היזום | 1.7 | יוסי אבני, רחוב בית שאן 31/4 באר-שבע
טלפון 052-703385, 07-6420357 | : |
| המתכנן | 1.8 | אדריכל שלמה עמית
מבצע חורב 42 באר-שבע 84450
טלפון 07-6413073, 07-6416733 | : |
| בעל הקרקע | 1.9 | מינהל מקרקעי ישראל | : |

2. שם התכנית:

תכנית זו תקרא תכנית מפורטת 69/115/03/5
שינוי לתכנית מפורטת 47/115/03/5.

3. מסמכי התכנית:

המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית: -
* 7 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית)
* תשריט בקנ"מ 1:1250 (להלן: התשריט)

4. מטרת התכנית:

יצירת מסגרת תכנונית להרחבת הבנייה, ע"י שינויים בזכויות הבנייה.

5. יחס לתכניות אחרות:

כל הוראות תכנית מאושרת מס' 47/115/03/5 נשארות בתוקף, למעט שינויים המפורטים בתכנית זו.

6. ציונים בתשריט:

כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

7. תנאים להוצאת היתרי בנייה:

היתרי בנייה יוצאו עפ"י תכנית בינוי שתאושר בועדה המקומית.

מטבת התכנון הבנויה
29-03-1998
במחוז הדרום

לוליס
העתק משרדי
7.4.98

4

תכליות ושימושים

.8

8.1 אזור מגורים א' מיוחד

- 8.11 באזור זה תותר הקמת קוטג'ים - 4 יחידות בכל מגרש, ובכל יחידת דיור מותר להקים למטרת שרות : מקלט/ממ"ד, קומת עמודים מפולשת, מרתף, חנייה מקורה לרכב, מחסן.
- * מקלט או ממ"ד עפ"י דרישות ואישור הג"א שייבנה כחלק בלתי נפרד מהמבנה העקרי.
 - * קומת עמודים מפולשת בגובה 2.20 מ'.
 - * שטח המרתף לא יעלה על 60 מ"ר.
 - * גובהו לא יעלה על 2.20 מ' נטו.
 - * חנייה מקורה לרכב - תותר הקמת סככה לרכב עשויה מחומרים קלים. קוי בנין קדמי וצדדי - אפס. (ובלבד שלא תהייה הפרעה לקו ראייה במגרשים פינתיים).
 - * שטח מירבי לא יעלה על 15 מ"ר (5.00 * 3.00).
 - * מחסן - המחסן יוקם בגבול צדדי של המגרש בקו בנין אפס. גובה פנימי ממוצע - 2.50 מ'. שטחו עד 10.0 מ"ר.
- 8.12 גובה המבנה העקרי למגורים, עם גג שטוח - 8.0 מ' ועם גג רעפים עד - 10.0 מ', מדוד מגובה אבן השפה בפינה הגבוהה שבחזית המגרש.

9. טבלת זכויות בנייה - מצב מוצע

היעוד	מגש' מס'	שטח מגרש מוער' מ"ר	מילקום	שטחי בנייה מורכבים למגש			מ"ר	מגורים א'				
				למטרות עקריות	למטרות שרות	סה"כ						
מגורים א'	337-345 209-212	896	מעל	700 מ"ר	---	1000 מ"ר	520 מ"ר	מס' יח"ד במגרש	מס' קומות מירבי	קדמי קדמי	קני בנין צדדי	אחורי
			תחנת מתחת	---								
			לקרקע						2 +	כמסומן בתשריט	3	5*

שטחי הבנייה המורכבים למגרש מתחלקים בצורה שווה ואחידה ל - 4 החיזות אשר בכל מגרש.
 קני בנין תת-קרקעיים יהיו כמו קני בנין שמעל לקרקע.
 * במגרשים פונתיים יהיו שפי קני בנין קדמיים ושפי קני בנין צדדיים.

מגש הנכנס המחוזית
 29-03-1993
 השרה הדרום

Boles
 העתק מסד"י
 7.4.28

10. זכויות בנייה מצב קיים - עפ"י תכנית מפורטת 47/115/03/5

אזור מגורים א' מיוחד:

- 10.1 **קווי בנין מינימליים -**
- * לאורך כל הדרכים קווי הבנייה יהיו כמסומן בתשריט.
 - * קווי בנין צדדיים יהיו 3.0 מ'.
 - * קו בנין אחורי יהיה 5.0 מ'.
 - * במגרש פינתי קווי בנין קדמיים יהיו כמסומן בתשריט, וקווי בנין צדדיים יהיו 3.0 מ'. במגרש פינתי אין קו בנין אחורי.
- 10.2 **הגבלות בנייה -**
- 10.21 גובה המבנה המכסימלי לבנין עם גג שטוח יהיה 8 מ' ובבנין עם גג רעפים עד 10.0 מ'. המדידה מגובה אבן השפה בפנינה הגבוהה שבחזית המגרש.
- 10.22 קומת עמודים מפולשת - שטחה ייחשב באחוזי הבנייה מגובה של 2.20 מ' ומעלה.
- 10.23 שטח הבנייה המירבי באזור מגורים א' מיוחד יהיה 30% משטח המגרש לקומה אחת ו - 50% לשתי קומות.
- 10.24 במגרש הנמצא באזור מגורים א' מיוחד, תותר הקמתן של עד 4 יח"ד בלבד.
- 10.25 באחוזי הבנייה ייחשבו ויכללו כל השטחים המבונים בכל המפלסים כולל כל השטחים המקורים לרבות מרפסות מקורות, שטחים מגוננים מקורים ומבני עזר למיניהם למעט המפורט כדלקמן: -
- א. שטח מקלט ברוטו של עד 10.0 מ"ר (המחושב כשטח מקלט ברוטו תקני מינימלי), בין שהוא עילי ובין שהוא תת-קרקעי.
 - ב. שטח המרתף שלא יעלה על 60% מהשטח המקסימלי המותר בקומה, וגובהו לא יעלה על 2.20 מ' נטו.
 - ג. תקרת המרתף לא תבלוט יותר מ - 0.70 מ' מעל פני הקרקע המתוכננת.
 - ד. תותר בניית סככת רכב יחידה או משותפת לשני מגרשים צמודים, בתנאי חתימת השכנים. גובה הסככה לא יעלה על 2.20 מ'. קו בנין צדדי 0.0. שטח מירבי לא יעלה על 15 מ' (5.00 * 3.00). קו בנין קדמי 3.0 או 0.0 מ' בתנאי שיובטח שדה ראייה ביציאה מהחנייה.
 - ה. מחסן בגודל מקסימלי של 8 מ"ר. קווי בנין אחורי וצדדי 0, ובתנאי חתימת השכנים והבטחת מעבר לניקוז עילי בהתאם לסעיף ג' בהמשך. גובה מירבי 2.20 מ' נטו.
 - ו. כרכובים ארכיטקטניים וכרכובי הצללה יבלטו עד למקסימום של 0.80 מ' מקירות הבנין.

העתק משפטי
2.4.98

11. חנייה:

החנייה תהיה בתחום המגרשים ועפ"י תקן חנייה ארצי, בהתאם לחוק התכנון והבנייה.

12. הנחיות כלליות לתשתית:

- 12.1 תקבענה דרכים ויובסחו הסידורים לביצוע יישור, מילוי וניקוז הקרקע. סלילת דרכים, הנחת קוי חשמל, מים, ביוב, תקשורת, מלפון, סלויזיה, תאורה, סילוק אשפה, מתקנים הנדסיים ופיתוח המגרשים. הכל לשביעות רצונה של הרשות המוסמכת.
- 12.2 יחול איסור בנייה מעל קוי התשתית, וכל פגיעה בהם תחוקן ע"י בעל המגרש ועל חשבונו, בתאום עם הרשות המוסמכת.
- 12.3 קיימת הזכות לרשות המקומית להעביר קוי תשתית על גבול המגרשים, 1.0 מ' מכל צד של הגבול (להוציא גבול עם קו בנין אפס), והרשות תספל בנ"ל בכל עת לפי הצורך.
- 12.4 תשתיות חשמל:

הוראות בינוי ופיתוח -

לא יינתן היתר בנייה למבנה או לחלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים, יינתן היתר בנייה רק במרחקים גדולים מהמפורטים במבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:

סוג קו החשמל	מרחק מתיל קיצוני	מרחק מציד הקו
קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6 מ'
קו חשמל מתח גבוה 161 ק"ו (קיים או מוצע)		20 מ'
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)		35 מ'

אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם, אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל מחוז הדרום.

13. הפקעות לצרכי צבור:

השטחים המיועדים לצרכי צבור יופקעו ע"י הועדה המקומית, ויירשמו על שם הרשות המקומית, בהתאם לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965 סעיף 188 א'- ב'.

14. חלוקה ורישום:

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

15. שלבי ביצוע:

התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום מתן התוקף לתכנית.

בעל הקרקע

היחס

המתכנן

רשימת שטחים - אדריכל
ד"ר סביב חורב גל
גמר-שבע מיקוד 54-55-56