

שבת התכנון המחזית

26-10-1993

~~מחוז הדרום~~

1965
8/20/99
4/10/99
18/10/99

תקנון

תאריך : אוגוסט 1997
ספטמבר 1998
ינואר 1999

שכת התכנון המחזית

26-10-1999

מחוז הדרום

מ ב א

תכנית זו מטפלת בקטע מתוך אתר שכונתי המיועד לבניה מהירה בשטח של כ- 128000 דונם וכוללת כ- 156 יח"ד חד משפחתיות מטיפוס בניה אחיד, ו- 312 בתים דו משפחתיים מבניה קשיחה המיועדת להרחבה בקומת קרקע ובקומה שניה. קטע השכונה כולל 12 בתים דו משפחתיים מבניה קשיחה. התכנית המוצעת באה לשנות זכויות בניה ללא שינוי ביעודי קרקע.

שכת התכנון המחזית

26-10-1999

מחוז הדרום

1. שם התכנית.

התכנית תקרא תכנית מפורטת מס' 8/207/03/5
שינוי לתכנית מס' 5 / במ / 73 / 3.

2. הנתונים הכלליים.

א'. מחוז : הדרום.
ב'. נפה : באר שבע.
ג'. מקום : באר שבע, שכונה ו'.
ד'. גושים : 38132, 38133.
מגרשים : 156A, 152B, 152A, 148B, 148A, 144B, 144A, 16B, 16A, 15B, 15A, 203B, 203A, 194B, 194A, 182B, 182A, 156B.

ה'. שטח התכנית : 5.7 ד'.
ו'. היזום : קומינוב יבגני, רה' ויתקון 3, ב"ש, ואחרים.
ז'. בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל.
ח'. עורך התכנית : אדריכל רבינוביץ' ויקטור, רה' עבדת 12, ב"ש.

3. מסמכי התכנית.

א'. 3 דפי הוראות בכתב (להלן התקנון).
ב'. תשריט בקנ"מ 1:1250 (להלן התשריט).
ג'. נספח בינוי מנהה המחייב לגבי מיקום וקווי בניין התוספת.
כל המסמכים המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.

4. ציונים בתשריט.

כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

5. יחס לתכניות אחרות.

תכנית זו כפופה לתכניות מס' 5 / במ / 73, 5 / במ / 73, 5 / במ / 73, למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.

6. מטרת התכנית.

שינויים בהנהגות והגבלות בניה באזור מגורים א', במגרשים המפורטים בסעיף 2 ד'.

7. תכליות ושימושים.

7.1 אזור מגורים א'

באזור זה תותר הקמת יחידות דיור צמודות קרקע בבתים חד משפחתיים בני שתי קומות, בתנאי של קיר משותף.

7.1.1 מגבלות בניה.

שטח שרות

שטחי שרות יכללו:

א'. תותר בנית מהסן בגבול האחורי של המגרש, בשטח שלא יעלה על 8.0 מ"ר.
גובה תקרת המבנה עד 2.20 מ', כשגובה מקסימלי לרום הגג 2.70 מ'.
עיצוב וחומר הבנייה יקבעו ע"י הועדה המקומית.
לא יותרו פתחים לכיוון השכן ושיפוע הגג וניקוזו יהיו לכיוון המגרש.
ב'. תותר הקמת חניה בקירוי קל ללא קירות ודלתות בשטח של 15.0 מ"ר. מיקום החניה יהיה בפינת המגרש בקו בניה 0, קדמי וצדדי.

26-10-1999

מתוז הדרום

-2-

8. טבלת אזורים, שימושים ומגבלות בניה.

מצב קיים.

אזור	שטח מגרש מזערי מ"ר	מס' יה"ד במגרש	שטח בניה עיקרי מ"ר	מס' קומות	שטח שרות מ"ר	שטח סה"כ במ"ר	קווי בניין במ'		
			ק.קרקע	סה"כ			קדמי	צדדי	אחורי
מגורים א'	240	1	73.5	135	2	158	כמסומן בתשריט	2.7	5

מצב מוצע

היעוד	מס' מגרש	שטח מגרש מזערי מ"ר	היקפי בניה מרביים לקומה				סה"כ לכל הקומות מ"ר	תכנית מרבית מ"ר	קווי בניין במ'			מס' קומות	מס' יה"ד
			מיקום	למטרות עיקריות מ"ר	למטרות שרות מ"ר	סה"כ מ"ר			ק	צ	א		
מגורים א'	240		קומת קרקע	79	23	102	160	102	כמסומן בתשריט			2	18
			קומה א'	58	-	58							
			מתחת לקרקע	-	-	-							

9. שלבי ביצוע.

תוך 7 שנים.

10. הנחיות כלליות לביצוע הרחבות הבנייה.

כל תכניות הרחבה זהות אך הזיתות שונות.

10.1 תכנית ההרחבה.

תותרנה הרחבה בקומת קרקע בלבד ועד מקסימום 1.0 מ' מעבר לקו קיר קיים.

מעל ההרחבה בקומת קרקע ניתן לבצע גג שטוח שימושי (מרפסת) או גג משופה מרעפי חרס אדומים בגוון טרה קוטה. מעל גג שימושי (מרפסת) ניתן להקים פרגולה מעץ בלבד בשטח שלא יעלה על 40% משטח מרפסת.

10.2 הזיתות.

הזיתות ההרחבה יהיו שונות בגודל הפתחים ומיקומם, בניית פרגולה בקומה שנייה מעל הרחבה

בקומת קרקע בהזית אחורית.

גמר הזיתות יהיה טיה או כל הומר עמיד (היפוי אבן, קרמיקה וכו'), או שילוב ביניהם - הכל בגוון בהיר. סיכוך הגג יהיה ברעפי חרס אדומים בגוון טרה קוטה. גגות ומרפסות ינוקזו בתחום המגרש.

שכת התכנון המחזית

26-10-1999

מחוז הדרום

-3-

10.3 הרחבה לשתי יחידות צמודות.

שני משתכנים בדירות צמודות רשאים להרחיב ביחד (פתרון רצוי יותר מבהינה טכנית), אז הקיר המשותף יבנה על הקיר המפריד הקיים בגג. הקיר יהיה אחד ובעובי 20 ס"מ כמפורט בתכנית.

11. תנאים למתן היתר בניה.

היתרי בניה יוצאו ע"י הועדה המקומית על פי תכנית זו ועפ"י תכנית בינוי שתאושר על ידי הועדה המקומית.

12. אישורים.

חתימת היוזם:



רבינוביץ ויקטור אדריכל

רחוב יצחק 12 באר שזע

טלפקס: 07-6933048

טלפון: 052-785195

חתימת המתכנן:

חתימת בעל ההקדע: