

(00385)

מבוא לתקנון

חפציבה חברה לבנין עבודות ופיתוח בע"מ  
-----  
פרויקט מגורים - נווה זאב - מגרש 121

( דף הסבר )

חפציבה חברה לבנין עבודות ופיתוח בע"מ, מבקשת העברת זכויות בניה של שטחי שרות מקומת מרתף לקומות טיפוסיות, ללא שינוי בסה"כ אחוזי בניה.

ועדה מקומית 102-100

אישור תכנית מס' 2069/15

הועדה המקומית החליטתה את התכנית

בישיבה מס' 36287 תאריך 25.10.2000

המנכ"ל תכנון

תקנון

מרחב תכנון מקומי באר-שבע

תכנית מפורטת מס' 5/מק/2069

שינוי לתכנית מס' 5/130/03/5  
שכונת נווה זאב - באר-שבע

מרחב תכנון מקומי באר-שבע

תכנית מפורטת מס' 5/מק/2069

שינוי לתכנית מס' 5/130/03/5  
שכונת נווה זאב - באר-שבע

המקום : מחוז : הדרום

נפה : באר-שבע

מקום : באר-שבע - שכונת נווה זאב

גוש : 38139

חלקה : 20

מגרש : 121

שטח התכנית : 7.398 דונם.

היוזם : חפציבה חברה לבנין עבודות ופיתוח בע"מ.

בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל.

עורך התכנית : מ. בן-ציון - אדריכלים בע"מ.  
אדר' מ. בן-ציון - מס' רישוי : 38253

תאריך : 23.01.2000

1 . שם התכנית : תכנית זו תקרא : תכנית מפורטת מס' 5/מק/2069  
 שינוי לתכנית מס' 5/במ/130/5  
 שכונת נווה זאב - באר-שבע

2 . מסמכי התכנית : התכנית כוללת 5 דפי הוראות בכתב (להלן התקנון),  
 תשריט בקנה מידה 1:500 (להלן התשריט).  
 המסמכים האלה מהווים חלק בלתי מפרד מהתכנית.

3 . יחס לתכניות אחרות : התכנית כפופה להוראות תכנית מס' 5/במ/130/5  
 למעט השינויים המפורטים בתכנית זאת.

4 . ציונים בתכנית : כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

5 . מטרות התכנית : - ביטול קומת מרתף.  
 - תוספת חדר על הגג במסגרת זכויות הבניה.

6 . תכליות ושימושים : א. אזור מגורים ג' :

באזור זה תותר הקמת 4 מבני-מגורים בני 5 קומות, ובכל מבנה עד 15 יח"ד. יותר בנית מחסן דירתי קומתי לכל יח"ד. יותר בנית חדר גג בשטח של 30 מ"ר מרבי, עבור כל יח"ד בקומה עליונה. שטח חדרי-גג כלול בסה"כ השטח העיקרי המותר.

ב. דרכים :

מיועדות להעברת תחבורה ציבורית ו\או פרטית, הולכי-רגל, קווי תשתית תת קרקעית וקווי חשמל עילים או תת קרקעיים.

7 . טבלת זכויות בניה מצב קיים :

| אזור | מס'   | שטח   | מס'   | שטח בניה מירבי במ"ר | סה"כ  | תכסית | מס'   | קווי       |
|------|-------|-------|-------|---------------------|-------|-------|-------|------------|
|      | מגרש  | מגרש  | יח"ד  | עיקרי מעל           | שרות  | עיקרי | קרקע  | קומות בנין |
|      | מזערי | הקרקע | תת    | על                  | +שרות | מרבית | מירבי | ק.צ.א.     |
|      |       |       | קרקעי | קרקעי               |       |       |       |            |

|           |     |      |    |      |     |      |      |      |      |               |
|-----------|-----|------|----|------|-----|------|------|------|------|---------------|
| מגורים ג' | 121 | 5.6  | 48 | 4320 | 360 | 1200 | 5880 | 1300 | 5    | כמסומן בתשריט |
|           |     | דונם |    | מ"ר  | מ"ר | מ"ר  | מ"ר  | מ"ר  | מרתף |               |

8 . טבלת זכויות בניה מבצ מוצע :

| אזור | מס'   | שטח   | מס'   | שטח בניה מירבי במ"ר | סה"כ  | תכסית | מס'   | קווי       |
|------|-------|-------|-------|---------------------|-------|-------|-------|------------|
|      | מגרש  | מגרש  | יח"ד  | עיקרי מעל           | שרות  | עיקרי | קרקע  | קומות בנין |
|      | מזערי | הקרקע | תת    | על                  | +שרות | מרבית | מירבי | ק.צ.א.     |
|      |       |       | קרקעי | קרקעי               |       |       |       |            |

|           |     |      |    |      |     |      |      |      |   |               |
|-----------|-----|------|----|------|-----|------|------|------|---|---------------|
| מגורים ג' | 121 | 5.6  | 58 | 4320 | --- | 1560 | 5880 | 1300 | 5 | כמסומן בתשריט |
|           |     | דונם | *  | מ"ר  | --- | מ"ר  | מ"ר  | מ"ר  |   |               |

\* - באישור הועדה המקומית, אושרה תוספת יח"ד במסגרת הקלה.

- 9 . חניה : החניה תהיה על פי תקן חניה של תכנית מתאר באר-שבע.  
----- חניה עלית בתחום המגרש בלבד.
- 10 . אשפה : פינוי אשפה משטח התכנית יהיה בתאום ובאישור האגף לאיכות  
----- הסביבה ומהנדס העיר.
- 11 . עיצוב אדריכלי : חומרי הגמר של החזיתות יהיה קשיח ברובו, (ציפוי  
קרמי, שיש או כל חומר אחר), ותותר חלקי מבנים  
בבטון גלוי, ציפויים מתכתיים.  
נדרש אישור מהנדס העיר על חומרי גמר לפני ועדה.  
הגגות יהיו גגות שטוחים מרוצפים או מכוסים בחצץ.  
מערכות מיזוג אוויר, מזגנים, מערכות איוורור  
ישולבו בצורה אינטגרלית בחזיתות.
- 12 . תשתיות : כל התשתיות לרבות חשמל, טלפון, טלויזיה בכבלים (טל"כ),  
ביוב וניקוז שטחים פתוחים וניקוז גגות המבנים, יהיו  
----- תת-קרקעיות בהתאם לתכניות המאושרות. התשתיות המיועדות  
לביטול - יבוטלו ויועתקו למקום החדש בתאום ובאישור  
מהנדס העיר. מבנה טרנספורמציה יהיה בתחום המגרש ויקבע  
בתאום עם חברת החשמל.
- 13 . תנאי למתן היתר בניה : א - היתר בניה ינתן לפי תכנית זו.  
-----
- 14 . שלבי-ביצוע : 5 שנים מיום מתן אישורה.  
-----

חתימות :

**חפציבה**  
בניה מתחם השקעות בע"מ

----- יוזם ומגיש התכנית :

----- בעל הקרקע :

מ. בן ציון-אדריכלים  
M. BENCHIN-ARCHITECTS

----- עורך התכנית :