

6003664

שכת התכנון המחוזית
26-10-2003
~~מחוז הדרום~~

מחוז דרום

מרחב תכנון מקומי באר-שבע

תכנית מפורטת מס' 4/209/03/5

שינוי לתכנית מס' 5/ במ/72

ת ק נ ו ן

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

4/209/03/5 זישור תכנית מס.

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה

ביום 2/10/00 לאשר את התכנית.

סגן מנהל מחוז דרום

יחידת התכנון המחוזית

4/209/03/5 זישור תכנית מס.

4945 ירידת גובה גילקוט המרדומים מס.

21/12/00

מנהל מחוז דרום

שכת התכנון המחוזית
26-10-2009
~~מחוז הדרום~~

מבוא

תכנית זו מטפלת בקטע מתוך אתר שכונתי שהוקם בבניה מואצת. קטע השכונה כוללת 26 יח"ד מבניה קשיחה קבלנית.

בטבלת זכויות בניה בתכנית קיימת מס' 5 / במ / 72 לא היה ביטוי לשטחי שרות. כמו כן הישוב שטחים בתכנית הגשה קבלנית בוצע לא לפי שיטת הישוב עכשווית.

התכנית המוצעת מהווה אפשרות להרחבה בקומת קרקע בהזית אחורית ובניית מחסנים בהצר אחורית.

טבלת זכויות בניה מוצעת כוללת שטחי שרות קיימים ומוצעים יחד, ולתוספת שטח עיקרי נוסף עדכון בעקבות שיטת הישוב עכשווית, כך שתוספת השטחים בתכנית מסתכמת ב- 45 מ"ר ליח"ד, כולל שטחי שרות.



1. התכנית - נתונים כלליים.

1.1 שם התכנית - חכנית מפורטת מס' 4/209/03/5, שינוי לחכנית מס' 5/ במ/ 72

1.2 מחוז -ה דרום

1.3 נפה - באר-שבע

1.4 מקום - באר-שבע, ש"כ נחל עשן

1.5 גושים - כ.ב. 9, חלקה- שטח לא מוסדר.

1.6 שטח התכנית - 9575 מ"ר.

1.7 היוזם - בן-איון מרים, רח' חנה רובינא 47 ב"ש.

1.8 בעל הקרקע - מ.מ.י., ואחרים.

1.9 עורך התכנית - אדריכל רבינוביץ' ויקטור רח' עבדת 12 ב"ש.

1.10 מסמכי התכנית - המהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.

א' 2 דפי הוראות בכתב (להלן התקנון),

ב' תשריט בקנ"מ 1:1250 (להלן התשריט),

ג' נספח בינוי מנחה המחייב לגבי:

- גודל ומיקום של התוספת,

- מיקום של מחסנים.

1.11 ציונים בתשריט - כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

1.12 יחס לתכניות אחרות - חכנית זו כפופה לחכנית מס' 5/ במ/ 72, למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.

1.13 מטרת התכנית - הגדלת זכויות בניה ומתן אפשרות לבניית מחסנים בהצרות פרטיים

ע"י שינויים בהנחיות והגבלות בניה למגרשים מס':

161A, 161B, 162A, 162B, 163A, 163B, 164A, 164B, 165A, 165B, 166A, 166B, 167A, 167B, 168A, B

168, 169A, 169B, 170A, 170B, 171A, 171B, 172A, 172B, 173A, 173B, הנמצאים באזור מגורים א'.

2. תכליות ושימושים.

2.1 אזור מגורים א' - באזור זה תותר הקמת יחידות דיור צמודות קרקע, בנות שתי קומות.

2.2 דרכים:

רוחב זכות הדרך בדרכים מס' 2, ו- 4 משמש לכביש, מדרכות, תעלות ניקוז, נטיעות וקווי תשתיות

לסוגיהם עיליים ותת קרקעיים.

הדרך המשולבת (דרך מס' 12) מרוצפת באבנים משתלבות. משולבים בה מעברים לרכב ולהלכי רגל

עם גיגון ציבורי.

2.3 חניה: תתוכנן בתחומי המגרשים בהתאם לתקן חניה בתכנית מתאר ב"ש.

3. הגבלות בניה.

3.1 תתוכנן תוספת בשטח של כ- 6.0 מ"ר בקומת קרקע בחזית האחורית של המבנה (לפי נספח בינוי).

גמר חזיתות של תוספות, לפי גמר של מבנה הקיים. גג - רעפים.

3.2 תותר הקמת מחסן אחד בהצר אחורית של המגרש. מיקומו - לפי נספח בינוי.

שטחו המרבי של מחסן לא יעלה על 6.0 מ"ר. גובה מרבי נטו של המחסן - 2.20 מ'.

לא יותרו פתחים לכיוון מגרש השכן. לא יותר שיפוע גג וניקוזו לכיוון השכן.

שכת התכנון המחוזית
 26-10-2009
 59977-99

4. טבלת זכויות בניה (מצב קיים).

אזור	ציון בתשריט	סה"כ יח"ד	שטח מגרש מזערי	% בניה ושטח בניה לקומה	מספר קומות	% בניה בכל הקומות ושטח בניה	קווי בניין מ'		
							קידמי	צדדי	אחורי
מגורים א'	כתום	26	249 מ"ר	90 מ"ר	2	120 מ"ר	3/5	2.0 או 0.0	3/5

5. טבלת זכויות בניה (מצב מציע).

קווי בניין** מ'	מס' קומות	תכנית מרבית	סה"כ שטח בניה בכל הקומות	שטח בניה למטרות * שרות	שטח בניה למטרות עיקריות מ"ר		שטח מגרש מזערי	סה"כ יח"ד	מס' מגרש	היעוד
					סה"כ	לקומה				
ק צ א	2	106 מ"ר	165 מ"ר	35 מ"ר	130	90	249 מ"ר	26	B, 162A, 161B, 161A, 164A, 163B, 163A 162, 164B, 166B, 166A, 165B, 165A, 168B, 168A, 167B, 167A, B, 170A, 169B, 169A, 170, 172B, 172A, 171B, 171A, 173B, 173A,	מגורים א'
לפי המסומן בתשריט										

* שטח למטרות שרות כולל מחסן, סככת רכב, ממ"ד 8 מ"ר.
 ** קווי בניין למחסן: אחורי - 0.0 מ', צדדי - 0.0 מ'.

6. מקלטים:

בכל יח"ד יתוכנן ממ"ד לפי הנחיות הג"א ובאישורו.

7. תאריכי ושלבי ביצוע:

התכנית תבוצע תוך שנתיים מיום אישור תכנית זו.

8. תנאים למתן היתר בניה:

היתר בניה יוצא ע"י הועדה המקומית ע"פי תכנית זו.

9. אישורים:

חתימת היזם:

חתימת בעל הקרקע:

חתימת המתכנן:

רמנוביץ ויריבוביץ אדריכל
 ת.ד. 1010 יבנה
 052-5333333
 052-5333333