

6-3748

מכת התכנון המחוזית
14-05-2001
~~מחוז הדרום~~

מחוז דרום

מרחב תכנון מקומי באר-שבע

תכנית מפורטת מס' 15/206/03/5
שינוי לתכנית מס' 5/ במ/ 75 / 4

ת ק נ ו ן

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

אישור תכנית מס' 15/206/03/5

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 26/7/01 לאשר את התכנית.

סמנכ"ל לתכנון _____
ל"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 15/206/03/5
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4995
מיום 17/8/01

תאריך: יולי 1998
יצואר 2000

שנת התכנון המחוזית
14-05-2021
~~מסמך הכרזים~~

מ ב א

המגרשים הכלולים בתכנית זו הינם בעלי תוספת סטנדרטית לפי תכנית מס' 5/ במ' 4 / 75 .
תכנית זאת מאפשרת בניה נוספת בקומת קרקע וקומה א' כולל ניצול שטח מתחת לגג וגמישות
בעיצוב ארכיטקטוני.

1. התכנית

- 1.1 שם התכנית - תכנית מפורטת מס' 15/206/03/5, שינוי לתכנית מס' 5/ במ' 4 / 75 - הדרום
- 1.2 מחוז - באר-שבע
- 1.3 נפה - באר-שבע, שכל נחל עשן
- 1.4 מקום - כ.ב. 9 (לא מוסדר), 38167 (בהסדר), 38171 (בהסדר), 38172 (בהסדר), 38173 (בהסדר), 38174 (בהסדר), 38175 (בהסדר), 38176 (בהסדר).
- 1.5 גושים - 68 A, 36B, 36A, 28B, 28A, 26B, 26A, 24B, 24A, 14B, 14A, 8B, 8A - A, 1189B, 1189A, 1123B, 1123A, 112B, 112A, 101B, 101 A, 68 B, 1241B, 1241A, 1198B, 1198 A, 1197B, 1197
- 1.6 מגרשים - 8980 מ"ר.
- 1.7 שטח התכנית - נימן יליה, רח' שיפרה 24, שכל נחל עשן, ב"ש, ואחרים.
- 1.8 היוזם - מ.מ.י., ואחרים.
- 1.9 בעל הקרקע - אדריכל רבינוביץ' ויקטור רח' עבדת 12, ב"ש.
- 1.10 עורך התכנית - א'. 3 דפי הוראות בכתב (להלן התקנון).
- 1.11 מסמכי התכנית - ב'. תשריט בקנ"מ 1:1250 (להלן התשריט), כל המסמכים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.
- 1.12 ציונים בתשריט - כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.
- 1.13 יחס לתכניות אחרות - תכנית זו כפופה לתכנית מס' 5/ במ' 4 / 75, למעט השינויים המפורטים בתכנית זו, ומבטלת תכנית בינוי המחייבת שהיוותה חלק ממסמכי התכנית התקפה החלה על האזור.
- 1.14 מטרת התכנית - שינויים בזכויות בניה וקווי בנין, בהנחיות והגבלות בניה למגרשים מס' : 68 A, 36B, 36A, 28B, 28A, 26B, 26A, 24B, 24A, 14B, 14A, 8B, 8A A, 1189B, 1189A, 1123B, 1123A, 112B, 112A, 101B, 101 A, 68 B, 1241B, 1241A, 1198B, 1198 A, 1197B, 1197 הנמצאים באזור מגורים א'.

2. תכליות ושימושים, הוראות והגבלות בניה.

2.1 אזור מגורים א'.

- 2.1.1 במגרשים הנ"ל נמצאים בתים חד משפחתיים קיימים עם קיר משותף. בנוסף לתוספת סטנדרטית לפי תכנית מס' 5/ במ' 4 / 75, תותר הגדלת חדרים בקומת קרקע ובקומה א' בחזית אחורית וצדדית, וכן תוספת של שני חדרים בקומה א' בחזית קדמית מעל מבנה קיים בסיסי תוך ניצול שטח מתחת לגג. לא יותרו פתחים לכיוון מגרש הסמוך עם מספר זהה. הגגות יהיו גגות רעפים עם שיפוע וניקוז לכיוון המגרש. גובה מרבי למבנה עם גג רעפים לא יעלה על 8.20 מ' ויימדד מגובה מפלס הכניסה הקובעת של המבנה הקיים.
- 2.1.2 מערכת דודי שמש - מיקום דודי שמש יותר רק בתוך חלל גג רעפים.
- 2.1.3 מחסן: בכל מגרש תותר הקמת מחסן אחד בחצר אחורית של המגרש.
- 2.1.4 שטחו המרבי של מחסן לא יעלה על 6.0 מ"ר. גובהו הפנימי של מחסן לא יעלה על 2.20 מ'. קווי בניין למחסן: אחורי - 0.0 מ', צדדי - 0.0 מ'.
- 2.1.4 סככת רכב: בכל מגרש תותר הקמת סככת רכב לחזית דרך בפנינת המגרש אשר תקורה בקירוי קל ללא קירות ודלתות ומידותיה יהיו: אורך - 5.0 מ', רוחב - 3.0 מ'. סככות רכב יבנו על הגבול המשותף עם מגרש השכן כך שתמיד יהיו זוגות. סככות רכב פרט למגרשים פינתיים ומגרשים הגובלים עם מגרשים פינתיים. קווי בניין לסככות רכב: קדמי - 0.0 מ', צדדי - 0.0 מ' לגבול עם מגרש שכן.

2.2 דרכים:

רוחב זכות הדרך בדרכים משמש לכביש, מדרכות, תעלות ניקוז, נטיעות וקווי תשתיות לסוגיהם עיליים ותת קרקעיים.
2.3 דרך משולבת: תכלית מותרת - שילוב בחפיפה של תנועת כלי רכב, הלכי רגל, סידור חניות, ביצוע עבודות תשתית, תאורה, גינון, ריהוט רחוב.

3. טבלת זכויות בניה (מצב קיים).

קווי בניין מ'	סה"כ שטח בניה מותר מ"ר	שטח שרות מ"ר	שטח עיקרי מ"ר		מס' קומות	ציון בתשריט	אזור
			קרקע	סה"כ			
3.0	151	21	100	130	2	כתום	מגורים א'
צדדי	קידמי						
2.0 או 0.0	5.0 או כמסומן בתשריט						

- במגרשים פינתיים אין קו בניין אחורי, אלא קווי בנין קדמיים וצדיים בלבד. במגרשים צמודים למגרשים הפינתיים עם מספר מגרש זהה יהיו קווי הבניין זהים לקווי הבניין במגרש הפינתי.

4. טבלת זכויות בניה (מצב מוצע).

מס' יה"ד	מס' קומות	קווי בנין ** מ'			תכנית מרבית מ"ר	סה"כ לכל הקומות מ"ר	שטח בניה לקומה מ"ר				שטח מגרש מזערי מ"ר	מס' מגרש	היעוד
		א	צ	ק			מקום	למטרות עיקריות	למטרות שרות*	סה"כ			
28	2				131.0	210.0	131.0	21	110.0	קומת קרקע	247	14A,8B,8A 24 B,24A,14B, 28A,26B,26A, 36B,36A,28B ,68B,68A 101B,101A ,112B,112A ,1123B,1123A ,1189B,1189A ,1197B,1197A ,1198B,1198A .1241B,1241A	מגורים א'
							79.0	--	79.0	קומה א'			
							--	--	--	מתחת לקרקע			

* - שטח למטרות שרות כולל מחסן וסככת רכב.

** - במגרשים פינתיים אין קו בניין אחורי, אלא קווי בנין קדמיים וצדיים בלבד. במגרשים צמודים למגרשים הפינתיים עם מספר מגרש זהה יהיו קווי הבניין זהים לקווי הבניין במגרש הפינתי.

5. חגיגה:

התוכנון בתחומי המגרשים בהתאם לתקן החגיגה בתכנית מתאר ב"ש.

6. הנחיות כלליות לביצוע הרחבות הבנייה.

את ההרחבה יש לבצע ע"פי תכנית זו.
הנחיות אלה יהולו על צמד הבתים תוך תכנון הזית משותפת.
כל משתכן רשאי לבצע את התוספות ללא קשר עם בית הצמוד, בתנאי שקיר הפונה לעבר השכן יבוצע עד הגמר מאותם החומרים כמו שאר החזיתות. המבצע של תוספת בקומה שניה כאשר בית הצמוד בקומה אחת בלבד יהיה חייב לבצע בקו תפר עד גמר קיר משותף הפונה לכיוון השכן מעל בית חד קומתי.
גימור המבנה יהיה טיה או כל חומר עמיד (חיפוי אבן, קרמיקה וכו'...), או שילוב ביניהם - הכל בגוון בהיר.
גימור התוספת יהיה מתואם לבית הקיים ובמידה ויהיה חיפוי - ייחופה הבית כולו.
התכנית מאפשרת גמישות במיקום וגודל הפתחים וצורת הגגות.

7. שלבי ביצוע:

התכנית תבוצע תוך שנתיים מיום אישור תכנית זו.

8. תנאים למתן היתר בניה:

היתרי בניה יוצאו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית מס' 5 / כמ' / 75 / 4 ובהתאם להוראות תכנית זו לאהר אישורה.

9. אישורים:

חתימת היוזם:



חתימת בעל הקרקע:

חתימת המתכנן:

