

6-3449

מחוז דרום

מרחב תכנון מקומי באר-שבע

תכנית מפורטת מס' 3/209/03/5

שינוי לתכנית מס' 15 במ/72

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

ת ק נ ו ן

משרד הפנים מחוז דרום
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור הבניה מס. 3/209/03/5
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 12/6/01 לאשר את התכנית.
סמנכ"ל לתכנון
יו"ר הועדה המחוזית

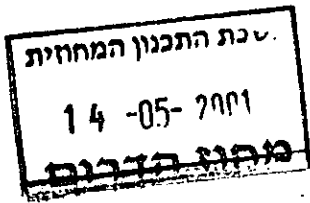
הודעה על אישור הבניה מס. 3/209/03/5
פורסמה בלשון בלעדי במועצת המסובים מס. 499
מיום 12/6/01

תאריך: יולי 1998
יבואר 2000

שכת התכנון המחוזית
14-05-2001
~~מנהל תכנון~~

מבוא

המגרשים הכלולים בתכנית זו הינם בעלי תוספות סטנדרטיות לפי תכנית מס' 5 / במ / 27 / 2.
תכנית זאת מאפשרת בניה נוספת בקומת קרקע ובקומה א' כולל ניצול שטח מתחת לגג וגמישות בעיצוב ארכיטקטוני.



1. התכנית
- 1.1 שם התכנית - תכנית מפורטת מס' 3/209/03/5, שינוי להכנית מס' 5/ במ' 72 / 2
 - 1.2 מהוז - הדרום
 - 1.3 נפה - באר-שבע
 - 1.4 מקום - באר-שבע, שכ' נהל עשן
 - 1.5 גושים והלקות - 38162 (בהסדר), הלקות ארעיות 37, 38
38163 (בהסדר), הלקות ארעיות 15, 16
38164 (בהסדר), הלקות ארעיות 5, 6
 - 1.6 מגרשים - 194B, 194A, 174B, 174A, 116B, 116A, 22B, 22A
 - 1.7 שטח התכנית - 3186 מ"ר
 - 1.8 היוזם - אבשלומוב סמי, רה' צבי אבידוב 28 ב"ש, ואחרים
 - 1.9 בעל הקרקע - מ.מ.י, ואחרים
 - 1.10 עורך התכנית - אדריכל רבינוביץ' ויקטור רה' עבדת 12 ב"ש
 - 1.11 ממסכי התכנית - א' 3 דפי הוראות בכתב (להלן התקנון),
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' 72 / 2, למעט השינויים המפורטים בתכנית זו, ומבטלת תכנית בינוי המחייבת שהיוותה חלק ממסמכי התכנית התקפה החלה על האזור.
 - 1.14 מטרת התכנית - תוספת זכויות בניה ושינויים בקווי בנין, בהנחיות והגבלות בניה באזור מגורים א', מגרשים קיימים מס': 194B, 194A, 174B, 174A, 116B, 116A, 22B, 22A

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' 72 / 2, תותר הגדלת הדרים בקומת קרקע ובקומה א' בחזית אחורית וצדדית, וכן תוספת של שני הדרים 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.

שטחו המרבי של מחסן לא יעלה על 6.0 מ"ר.

גובהו הפנימי של מחסן לא יעלה על 2.20 מ'.

קווי בניין מחסן: אחורי - 0.0 מ', צדדי - 0.0 מ'

2.1.4 סככת רכב:

בכל מגרש תותר הקמת סככת רכב לחזית דרך בפינת המגרש אשר תקורה בקירו קל ללא

קירות ודלתות ומיזותיה יהיו: אורך - 5.0 מ', רוחב - 3.0 מ'.

סככות רכב יבנו על הגבול המשותף עם מגרש השכן כך שתמיד יהיו זוגות של 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, גיבון, ריהוט רחוב.

3. טבלת זכויות בניה (מצב קיים).

אזור	ציון בתשריט	מס' קומות	שטח עיקרי		שטח שירות	סה"כ שטח בניה מותר	קווי בניין מ'		
			מ"ר	ק.קרקע			סה"כ	קדמי	צדדי
מגורים א'	כתום	2	100	130	21	151	כמסומן ע"ג התשריט	1.7 או 0.0	2.5

- קו בניין צדדי - למגרשים צמודים פינתיים עם מספר מגרש זהה - כמסומן ע"ג התשריט.

4. טבלת זכויות בניה (מצב מוצע).

מס' יח"ד	מס' קומות	קווי בניין מ'			תכנית מרבית מ"ר	סה"כ לכל הקומות מ"ר	שטח בניה לקומה ב- מ"ר			שטח מגרש מזערי מ"ר	מס' מגרש	היעוד
		א	צ	ק			סה"כ	למטרות עיקריות	למטרות שרות*			
8	2	כמסומן בתשריט			127	203	127	21	106	249	22B, 22A, 116B, 116A, 174B, 174A, 194B, 194A	מגורים א' חד - משפחתי עם קיר משותף
							76	-	76			קומה א'
							-	-	-			מתחת לקרקע

* שטח למטרות שרות כולל מחסן וסככת רכב.

5. חניה:

תוכנן בתחומי המגרשים בהתאם לתקן החניה בתכנית מתאר ב"ש.

6. עיצוב אדריכלי.

הנחיות אלה יחולו על צמד הבתים תוך תכנון חזית 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 טיח 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. תאריכי ושלבי 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' / 72 / 2 ובהתאם להוראות תכנית זו לאחר אישורה.

9. אישורים:

חתימת היוזם:

חתימת בעל הקרקע:

חתימת המתכנן: