

6-3764

שכת התכנון המחוזית
31-05-2001
~~מחוז הדרום~~

מחוז דרום

מרחב תכנון מקומי באר-שבע

18/206/03/5 תכנית מפורטת מס'

75/5 שינוי לתכנית מס' / במ/

ת ק נ ו ן

מושרד הפנים מחוז דרום
חוק התכנון והבניה השכיח-1965

18/206/03/5 תכנית מס' .

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 20/4/01 לאשר את התכנית.

שמואל לחנון
יו"ר הועדה המחוזית

18/206/03/5 תכנית מס' .
הודעה על אישור תכנית מס' .
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 501
מיום 19/4/01

תאריך: דצמבר 1999
ספטמבר 2000

שכת התכנון המחוזית
31-05-2001
~~מקום הדפוס~~

מבוא

- הכנית זו מטפלת במגרשים הנמצאים בשכ' נחל עשן באר-שבע.
הדיירים מתכוונים להרחיב שטח בנייה ע"י :
1. תוספת בנייה בקומה א' בהזית קדמית.
 2. בניית מהסן ע"י קירוי הצר משק, ואפשרות להרחבתו מעבר לקירות הקיימים.
 3. בניית גגון כניסה.
 4. הרחבת שטח הניה מקורה בכל המגרשים פרט למגרש מס' 1027B – עד 20 מ"ר, ובמגרש מס' 1027B – עד 40 מ"ר (עבור שתי מקומות חניה).
 5. במגרשים מס' 1020A, 1020B בנוסף לאמור לעיל תוספת בנייה בקומת קרקע בהזית קדמית.
התכנית כוללת גם שינויים אחרים שאינם מוזכרים במבוא...
- התכנית המוצעת באה לשנות זכויות הבנייה, הנהיות והגבלות בנייה.



1. התכנית

- 1.1 שם התכנית - תכנית מפורטת מס' 18/206/03/5, שינוי לתכנית מס' 75/במ/5
- 1.2 מחוז - הדרום
- 1.3 גפה - באר-שבע
- 1.4 מקום - באר-שבע, שכ' נחל עשן
- 1.5 גוש - 38382(בהסדר), חלקה ארעית 70(חלק).
38383(בהסדר), חלקות ארעיות 1 ÷ 24, 72(חלק), 73(חלק), 74(חלק), 75(חלק).
38384(בהסדר), חלקות ארעיות 1 ÷ 20, 27(חלק).
- 1.6 מגרשים - $1031 (A+B) \div 1020 (A+B)$; $1010 (A+B) \div 1001 (A+B)$
- 1.7 שטח התכנית - 16458 מ"ר.
- 1.8 היזם - שבתאי רחל, רח' פאבל 10, ב"ש,
ברמן גרגורי, רח' טכיוב 14, ב"ש,
ציון מרינה וגארי, רח' פאבל 2, ב"ש, ואחרים.
- 1.9 בעל הקרקע - מ.מ.י. ואחרים.
- 1.10 עורך התכנית - אדריכל רבינוביץ' ויקטור רח' עבדת 12, ב"ש.
- 1.11 מסמכי התכנית - א' 3 דפי הוראות בכתב (להלן התקנון),
ב' תשריט בקנ"מ 1:1250 (להלן התשריט),
ג' נספח בינוי מנחה המחייב לגבי מיקומם של התוספות (להלן הנספח).
כל המסמכים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.
- 1.12 ציונים בתשריט - כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.
- 1.13 יחס לתכניות אחרות - תכנית זו כפופה לתכניות מס' 5 / במ / 75 ו- 5 / במ / 75 / 2,
למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.
- 1.14 מטרת התכנית - הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה (עיקרי + שרות) ע"י שינויים בזכויות,
הנחיות והגבלות בנייה לרבות קווי בניין במגרשי מגורים א' חד-משפחתיים עם קיר
משותף קיימים מס': $1031 (A+B) \div 1020 (A+B)$; $1010 (A+B) \div 1001 (A+B)$.

2. אזור מגורים א' - תכליות ושימושים מותרים, הוראות והגבלות בניה.

- 2.1 במגרשים הנ"ל קיימים בתים חד-משפחתיים עם קיר משותף.
תותר תוספת בנייה בקומה א' בחזית קדמית. במגרשים מס' 1020A, 1020B, בנוסף לאמור, תותר תוספת בנייה
בקומת קרקע בחזית קדמית של המבנה (הכל לפי נספח בינוי).
- 2.2 הגגות יהיו גגות רעפים. תותר תוספת גגון רעפים מעל כניסה לבית (לפי נספח בינוי).
שטחו ייחשב כשטח שרות. צורת הגג והפתחים תתחשב בתכנית של השכן. צורת הגג וניקוזו יתחשבו בבניין
הצמוד.

2.3 מהסן :

בכל מגרש תותר הקמת מהסן אחד בלתי נפרד מהמבנה העיקרי עם כניסה היצונית (ראה נספח בינוי) בגודל עד 6 מ"ר ובגובה נטו 2.20 מ'.

גמר קירות של מהסן יהיה כגמר המבנה העיקרי.

2.4 הניה: תתוכנן בתהומי המגרשים בהתאם לתקן הניה בתכנית מתאר באר שבע.

2.5 סככת רכב:

2.5.1 בכל מגרש תותר הקמת סככת רכב להזית דרך בפינת המגרש אשר תקורה

בקירוי קל ללא קירות ודלתות ומידותיה יהיו : אורך - 5.0 מ', רוחב - 4.0 מ'.

2.5.2 במגרש מס' 1027B תותר הניה כפולה עם סככה במידות: אורך- 10.0 מ', רוחב- 4.0 מ'.

2.5.3 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.

3. טבלת זכויות בניה (מצב קיים).

קווי בניין במ'			% בנייה בכל הקומות ושטח בנייה	מס' קומות	% בנייה לקומה ושטח בנייה	שטח מגרש מזערי מ"ר	ציון בתשריט	אזור
אהורי	צדדי	קדמי						
3/5	2.0 או 0	3/5	120 מ"ר	2	90 מ"ר	170	כתום	מגורים א'

הערות עפ"י התכנית התקפה:

- קווי בנין מינימליים:

קו בניין קדמי - כמסומן בתשריט. קווי בנין צדדיים יהיו 2.0 מ'. קו בנין אהורי - 5.0 מ'.

המרחק בין שני בתים לא יפחת מ- 4.0 מ' או 0.0 בתנאי קיר משותף.

במגרשים פינתיים אין קו בנין אהורי, אלא קווי בנין קדמיים וצדדיים בלבד.

- מבני עזר : לא תותר הקמת כל מבנה עזר בתהומי המגרש למעט מקום להניה בפינת המגרש ואשר תקורה בקירוי

קל ללא קירות ודלתות ומידותיה יהיו 3.0 X 5.0 מ'.

- מקלטים : יבנו במגרשים שיעודן שצ"פ והיו מקלטים עיליים אשר ישמשו את היהודות הסמוכות להם לפי

הנהיות הג"א. המקלטים יהיו דו-תכליתיים וישמשו לצרכים ציבוריים באישור הועדה המקומית.

- הרחבות ותוספות לבתים יבוצעו לפי תכנית בינוי סטנדרטית באישור הועדה המקומית. היתרים להרחבה בתוספות

יינתנו על סמך תכנית הרחבה סטנדרטית לכל המבנים מאותו טיפוס.

- כניסות להניות במגרשים הפינתיים יהיו מהרחוב המקומי ולא מהרחוב המאסף ככל שהדבר אפשרי.

- ברחובות המשולבות יהיו הכניסות ברכב למגרשים משותפות לכל זוג מגרשים שכנים במידת האפשר.

שביל הגישה לבית מן הרחוב המשולב יהיה מוגבה במדרגה של כ- 10 ס"מ מפני הרחוב.

4. טבלת זכויות בניה (מצב מוצע).

מס' יח"ד	מס' קומות	קווי בניין מ'			תכסית מרבית מ"ר	סה"כ עיקרי + שרות מ"ר	שטח בניה למטרות * שרות מ"ר	שטח בניה למטרות עיקריות מ"ר		שטח מגרש מ"ר	מס' מגרש	היעוד
		א	צ	ק				סה"כ	לקומה			
44	2				129.0	203.0	39.0	164.0	90.0	בהתאם לטבלה בתשריט	1020B, 1020A	מגורים א' הד- משפחתי עם קיר משותף
					149.0	212.0	59.0	153.0	90.0		1027B	
					129.0	192.0	39.0	153.0	90.0		÷ 1001 (A+B) ; 1010 (A+B) ÷ 1021 (A+B) ; 1027A ÷ 1028 (A+B) 1031 (A+B)	

* שטח למטרות שרות כולל מהסן, סככת רכב, ממ"ד, גגון כניסה.

5. הנחיות כלליות לביצוע הרחבות הבניה.

את ההרחבה יש לבצע ע"פי תכנית זו.
גימור המבנה יהיה מטיה או מכל חומר עמיד אחר (כגון: אבן, קרמיקה, וכוי), או שילוב ביניהם.
הכל בגוון בהיר. בכל מקרה גימור התוספת יהיה מותאם לבית הקיים, ובמידה ויהיה היפוי יעוצב הבית כולו בהתאם.

6. שלבי ביצוע:

התכנית תבוצע תוך שלוש שנים מיום אישור תכנית זו.

7. תנאים למתן היתר בניה:

היתר בניה יוצא ע"י הועדה המקומית ע"פי תכנית זו ותכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית

8. אישורים:

חתימת היוזם:

חתימת בעל הקרקע:

חתימת המתכנן: