

6-3813

לשכת התכנון המחוזית
2001-11-07
מחוז הדרום

מחוז דרום
מרחב תכנון מקומי באר-שבע

תכנית מפורטת מס' 9/207/03/5
שינוי לתכנית מס' 5 / במ / 73 / 3

ת ק נ ו ן

משרד הפנים נוחח דרום
תק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
9/207/03/5
אישור תכנית מס.
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 24/9/01 לאשר את התכנית.
סגן לכתב
מחוז הדרום

9/207/03/5
5040
הודעה על אישור תכנית מס.
פורסמה בלוקט המוסומים מס.
מיום 20/11/01

תאריך : אוקטובר 1998
אוקטובר 2000



מבוא

תכנית זו כוללת מגרשים מס' 160A, 160B מתוך אתר שכונתי המיועד לבניה מהירה.
במגרשים קיימים בתי מגורים בעלי תוספת סטנדרטית לפי תכנית מס' 5 / במ / 73 / 3.
במגרש מס' 160B בנוסף להג"ל קיימים:

- תוספת של מרפסת מקורה בחזית קדמית בכניסה למבנה,
 - תוספת כקו בניין 0.0 בגבול דרומי של המגרש המשמשת כחדר עבודה,
 - מרפסת מקורה בקומה א' בחזית צפונית.
- מיקום התוספות ראה נספח ביטוי.

התכנית המוצעת מאפשרת להשאיר במגרש מס' 160B תוספות קיימות לא סטנדרטיות כחלק של יחידת דיור אחת. הכל ע"י תוספת בזכויות בנייה ושינויים בקווי בניין, בהנחיות והגבלות בנייה.

1. התכנית.

1.1 שם התכנית - תכנית מפורטת מס' 9/207/03/5 שינוי לתכנית מס' 5 / במ / 73 / 3

1.2 מחוז - הדרום.

1.3 נפה - באר-שבע.

1.4 מקום - שכונה ו', באר-שבע.

1.5 גוש וחלקה - 38132 (בהסדר), חלקות ארעיות 50, 51, 20 (הלק).

1.6 מגרש - 160A, 160B.

1.7 שטח התכנית - 756.04 מ"ר.

1.8 היזם - סויסה שאול רח' ויתקין 2, שכונה ו', ב"ש.

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' תשרים בקנ"מ 1:250 (להלן התשריט).

ג' נספח בינוי המחייב לגבי מיקומם של תוספות ומחסן,

המסמכים הנ"ל מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.

1.12 ציונים בתשריט - כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

1.13 יחס לתכניות אחרות - הכנית זו כפופה לתכנית מס' 5 / במ / 73 / 3 הכוללת הנהיות לביצוע הרהבת

בנייה, למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.

1.14 מטרת התכנית - שינויים להגדלת זכריות בנייה, שינויים בקווי בניין,

בהנהיות והגבלות בנייה במגרש מס' 160B.

2. תכליות ושימושים, הוראות והגבלות בנייה.

2.1 אזור מגורים א' (מגרשים מס' 160A, 160B).

2.1.1 במגרשים הנ"ל תותר הקמת יח"ד צמודת קרקע בבית חד-משפחתי בן שתי קומות, עם קיר משותף.

2.1.2 כניסה למגרשים תותר מרח' ויתקין בלבד.

2.1.3 במגרש מס' 160B בנכף לתוספת סטנדרטית המותרת לפי תכנית מס' 5 / במ / 73 / 3, תותר:

- מרפסות מקורות בקומת קרקע בחזית קדמית ובקומה א' בחזית אחורית. שטחם ייהשב כשטח עיקרי.

- תוספת בניה (חדר עבודה) בקו בניין 0.0 מ' בגבול דרומי של המגרש, כאשר קשר בין התוספת לבין

מבנה העיקרי יבוצע ע"י קורת בטון עילית ברוחב עד 1.0 מ' ללא קירות.

שטח התוספת, כולל שטח היטל של הקורה המקשרת, ייהשב כשטח עיקרי.

- הקמת גגון מעל יציאה לחצר בחזית מזרחית. שטחו ייהשב כשטח שרות.

מיקומם של כל התוספות ראה נספח בינוי.

2.1.4 מחסן:

תותר הקמת מחסן בגבול אחורי של המגרש, בשטח מרבי של 8.0 מ"ר.

גובה פנימי של מחסן לא יעלה על 2.20 מ', כשגובה מרבי לרום הגג 2.7 מ'.

לא יותרו פתחים לכיוון השכן ושיפוע הגג וניקוזו יהיו לכיוון המגרש.

קווי בניין עבור מהסן: צדדי - 0.0 מ', אחורי - 0.0 מ'.

2.1.5 סככת רכב:

תותר הקמת סככת רכב בקירוי קל ללא קירות ודלתות בשטח מרבי של 15.0 מ"ר
מיקום סככת רכב יהיה בחזית המגרש, בקו בנין 0.0 מ' קדמי וצדדי.
שיפוע הקירוי וניקוזו יהיו לכיוון המגרש.

2.2 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).

אזור	שטח מגרש מזערי מ"ר	מס' יח"ד במגרש	שטח בניה עיקרי מ"ר		מס' קומות	שטח שרות מ"ר	שטח סה"כ מ"ר	קווי בנין מ'		
			ק.קרקע	סה"כ				קדמי	צדדי	אחורי
מגורים א'	240	1	73.5	135	2	23	158	כמסומן בתשריט	2.70	5.0

4. טבלת זכויות בניה (מצב מוצע).

היעוד	מס' מגרש	מס' יח"ד במגרש	שטח המגרש	שטח בניה למטרות עיקריות מ"ר		שטח בניה למטרות שרות*	סה"כ שטח בניה מ"ר	תכנית מרבית	קווי בנין מ'			מס' קומות
				ק.קרקע	סה"כ				קדמי	צדדי	אחורי	
מגורים א'	160A	1	257.83	73.5	135	23	158	96.5	כמסומן בתשריט			2
	160B	1	427.2	130	205	26	231	156				

* שטח שרות כולל: מחסן, סככת רכב, גגון במגרש מס' 160B.

5. חניה:

החניה תהיה בתחום המגרש לפי תקן חניה בתכנית מתאר באר-שבע.

6. עיצוב אדריכלי:

הומר גמר - טיח או כל הומר עמיד (היפוי אבן, קרמיקה, וכו'...) או שילוב ביניהם - הכל בגוון כהיר.
גימור התוספות יהיה מתואם לבית הקיים ובמידה ויהיה היפוי - יהופה הבית כולו.

7. הנחיות כלליות לתשתית.

כל מערכת התשתית תתואם עם הרשויות המוסמכות

תשתיות חשמל:

לא יינתן היתר בנייה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים, בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק למרחקים גדולים מהמפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע, בין ציר קו החשמל לבין ההלק הבולט ביותר של המבנה:

סוג קו החשמל	מרחק מתיל היצוגי	מרחק מציר הקו
קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6 מ'
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)		20 מ'
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)		35 מ'

אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מהכרת החשמל -- מחוז דרום.

לשכת התכנון המחוזית
2001-11-ח 7
מחוז הדרום

-3-

8. תאריכי ושלבי ביצוע.

התכנית תבוצע תוך 3 שנים מיום אישור התכנית.

9. תנאי למתן היתר בניה.

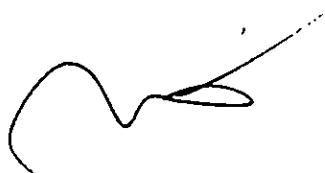
היתר בניה יוצא ע"י הועדה המקומית לפי תכנית זו.

10. אישורים:



חתימת היוזם:

חתימת בעל הקרקע:



חתימת המתכנן: