

6-3816

5

ע"כ"ת התכנון המחוזית
18-12-2001
מחוז תל אביב

מרחב תכנון מקומי באר שבע

תכנית מפורטת מס' 17/206/03/5
שינוי לתכניות מס' 5 / במ / 72 / 2
5 / במ / 75 / 4

ת ק נ ו ן

משרד הפנים מחוז דרום
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס' 17/206/03/5
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביתא 17/206/03/5 לאשר את התכנית.
סמנכ"ל לתכנון
ד"ר חגית הסחורית

הודעה על אישור תכנית מס' 17/206/03/5
פורסמה בילקוט המרסומים מס' 5047
מיום 17/12/2001

תאריך : אוגוסט 1999
אפריל 2001

מטרת התכנון המרחיב
16-12-2001
משרד הבריאות

מ ב א

תכנית זו מטפלת במגרשים חד-משפחתיים עם קיר משותף, הנמצאים בשכ' נחל עשן באר-שבע.
התכנית המוצעת באה לאפשר הגדלת שטחי בנייה בקומת קרקע ובקומה א' ע"י הגדלת זכויות בנייה
ושינוי בקווי בניין.

טעינות התכנון הכרוזות
16-12-2001
מחלקת התכנון

-1-

1. שם התכנית.

התכנית תקרא תכנית מפורטת מס' 17/206/03/5
שינוי לתכניות מס' : 5 / במ / 2 / 72 , 5 / במ / 4 / 75

2. הנתונים הכלליים.

א'. מחוז : הדרום.
ב'. נפה : באר שבע.
ג'. מקום : באר שבע, שכל נחל עשן.
ד'. גושים : 38164 (בהסדר), חלקות ארעיות 13, 14,
38166 (בהסדר), חלקות ארעיות 3, 4,
38170 (בהסדר), חלקות ארעיות 17, 18,
38172 (בהסדר), חלקות ארעיות 17, 18,
38175 (בהסדר), חלקות ארעיות 47, 48,
38176 (בהסדר), חלקות ארעיות 35, 36.
מגרשים: 18A, 18B, 46A, 46B (לפי תכנית מס' 5 / במ / 2 / 72),
42A, 42B, 75A, 75B, 1124A, 1124B, 1165A, 1165B
(לפי תכנית מס' 5 / במ / 4 / 75).

ה'. שטח התכנית : 4.28 דל.
ו'. היזם : קרבינסקי מיכאל ולריסה, רח' פילדרמן 21, שכל נחל עשן ב"ש
ז'. בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל, ואחרים.
ח'. עורך התכנית : אדריכל רבינוביץ' ויקטור, רח' עבדת 12, ב"ש.

3. מסמכי התכנית.

א'. 4 דפי הוראות בכתב (להלן התקנון),
ב'. תשריט בקנ"מ 1:1250 (להלן התשריט),
כל המסמכים המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.

4. ציונים בתשריט.

כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

5. יחס לתכניות אחרות.

תכנית זו כפופה לתכניות מס' 5 / במ / 2 / 72 , 5 / במ / 4 / 75,
למעט השינויים המפורטים בתכנית זו, ומבטלת תכניות בינוי המחייבות שהיוו חלק ממסמכי
התכניות החלות על האזור.

6. מטרת התכנית.

תוספת שטחי בניה באזור מגורים א' ע"י הגדלת זכויות הבנייה ושינויים בקווי בנין.

7. תכליות ושימושים.

7.1 אזור מגורים א'

7.1.1 במגרשים הנ"ל נמצאים בתים חד משפחתיים עם קיר משותף בגובה עד 2 קומות. בנוסף
לבניה קיימת לפי תכניות מס' 5 / במ / 2 / 72 , 5 / במ / 4 / 75, תותר הגדלת שטח בניה בחזית
אחורית וצדדית בקומת קרקע ובקומה א', ובחזית קדמית בקומה א' מעל מבנה קיים בסיסי תוך
ניצול שטח מתחת לגג. לא יותרו פתחים לכיוון המגרש הסמוך עם מספר זהה. הגגות יהיו גגות
רעפים, שיפוע הגג וניקוזו יהיה בתחומי המגרש. גובה מרבי של מבנה עם גג רעפים לא יעלה
9.0 מ'. ויימדד ממפלס +0.00 של המבנה הקיים.

7.1.2 מערכת דודי שמש - מיקום דודי שמש יותר רק בתוך חלל גג רעפים.
7.1.3 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'

7.1.4 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 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.

7.2 דרכים:

רוחב זכות הדרך בדרכים משמש לכביש, מדרכות, תעלות ניקוז, נסיעות וקווי תשתיות לסוגיהם עיליים ותת קרקעיים.

7.3 דרך משולבת:

תכלית מותרת - שילוב בחפיפה של תנועת כלי רכב, הלכי רגל, סידור חניות, ביצוע עבודות תשתית, תאורה, גינון, ריהוט רחוב.

8. טבלת זכויות בנייה.

מצב קיים (לפי תכנית מס' 5 / במ / 2 / 72).

אזור	שטח מגרש מזערי	מס' קומות	שטח עיקרי (מ"ר)		שטח שרות מ"ר	סה"כ שטח בנייה מותר	קו בניין (מ')		
			ק. קרקע	סה"כ			קדמי	צדדי	אחורי
מגורים א'	170	2	100	130	21	151	כמסומן בתשריט	0	2.5

מצב קיים (לפי תכנית מס' 5 / במ / 4 / 75) :

אזור	שטח מגרש מזערי	מס' קומות	שטח עיקרי (מ"ר)		שטח שרות מ"ר	סה"כ שטח בנייה מותר	קו בניין (מ')		
			ק. קרקע	סה"כ			קדמי	צדדי	אחורי
מגורים א'	170	2	100	130	21	151	5 מ' או כמסומן בתשריט	2	3

מצב מוצע :

מס קומות	קווי בניין ב- מ'.			תכנית מרבית מ"ר	סה"כ לכל הקומות מ"ר	היקפי בניה מרביים לקומה			שטח מגרש מזערי מ"ר	מס' מגרש	היעוד	
	א	צ	ק			סה"כ מ"ר	למטרות עיקריות מ"ר	למטרות שרות* מ"ר				מיקום
2	כמסומן בתשריט			131	210	131	21	110	249	,18B ,18A 46B ,46A	מגורים א'	
						79	-	79				קומה א'
						-	-	-				מתחת לקרקע

* שטח שרות כולל מחסן וסככת רכב.

9. 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 של קומה 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 הגנות. עיצוב הגג וגובהו יבוצעו מסגרת תכנונית לחזית משותפת עם אפשרות בניה בנפרד.

10. 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 החלק הבולט ביותר של המבנה:

סוג קו החשמל	מרחק מתיל חיצוני	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 מחברת החשמל - מחוז דרום.

לשכת התכנון הנרחבת
16-12-2001
המנהל הכללי

-4-

11. תאריכי ושלכי ביצוע:

התכנית תבוצע תוך שנתיים מיום אישור תכנית זו.

12. תנאים למתן היתר בניה:

היתרי בניה יוצאו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכניות מס' 5 / במ / 72 / 2, 5 / במ / 74 / 4 ובהתאם להוראות תכנית זו לאחר אישורה.

13. אישורים.

חתימת היזם:

חתימת המתכנן:



חתימת בעל הקרקע: