

לשכת התכנון המחוזית
 משרד הפנים - מחוז הדרום
 18.12.2002
 גת קבל

מחוז דרום

מרחב תכנון מקומי באר-שבע

תכנית מפורטת מס' 20/206/03/5
 שינוי לתכנית מס' 5/במ/4/75

ת ק נ ו ן

משרד הפנים מחוז דרום
 ד"ר לוחמינג ורביזה חשביה - 1948
 תכנית תכנון מס' 20/206/03/5
 תאריך: 9/9/02
 שם: גת קבל
 יו"ר תכנון

הודעה על אישור תכנית מס' 20/206/03/5
 כורסמה בילקוט הפרסומים מס' 515
 23/11/02
 ביום

- תאריך: אפריל 2000
- יוני 2001
- אפריל 2002
- ספטמבר 2002

לשכת התכנון המתוזגת
משרד הפנים מחוז הדרום

18.12.2002

נתקבל

מ ב ו א

המגרשים הכלולים בתכנית זו הינם בעלי בניה קיימת.
בנוסף לתוספת סטנדרטית המותרת לפי תכנית מס' 5/במ/75/4, תכנית זאת מאפשרת בניה נוספת
בקומת קרקע וקומה א' (ראה נספח בינוי), כולל גמישות בעיצוב ארכיטקטוני.

1. התכנית

- 1.1 שם התכנית - תכנית מפורטת מס' 20/206/03/5, שינוי לתכנית מס' 4/75/5
- 1.2 מחוז - הדרום
- 1.3 נפה - באר-שבע
- 1.4 מקום - באר-שבע, שכל נווה מנחם.
- 1.5 גוש וחלקה - 38168, חלקות 40, 41, 59 (חלק).
- 1.6 מגרשים - 188B, 188A
- 1.7 שטח התכנית - 598 מ"ר.
- 1.8 המגיש - אטואן מיכאל, רח' אביגש 8, שכל נווה מנחם, ב"ש.
- 1.9 בעל הקרקע - מ.מ.י., ואהרם.
- 1.10 עורך התכנית - אדריכל רבינוביץ' ויקטור רח' עבדה 12, ב"ש.
- 1.11 מסמכי התכנית - א' 3 דפי הוראות בכתב (להלן התקנון),
ב' תשריט בקנ"מ 1:250 (להלן התשריט),
ג' נספח בינוי מהייב לגבי מיקומן 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 לתכנית מס' 4/75/5, למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.
- 1.14 מטרת התכנית - תוספת בניה במגרשים מס' 188A ו-188B באזור מגורים א' ע"י שינויים בזכויות ההנהגות בניה.

לשכת התכנון המתווית
משרד הבנייה ותחזוקת הדרום

18.12.2002

נ ת ק ב ל

2. תכליות ושימושים, הוראות והגבלות בניה.

2.1 אזור מגורים א' (מגרשים מס' 188A, 188B):

- 2.1.1 במגרשים הנ"ל נמצאים בתים חד משפחתיים קיימים עם קיר משותף. בנוסף לתוספת סטנדרטית המותרת לפי תכנית מס' 4/75/5, תותר תוספת שטח בניה בקומת קרקע ובקומה א' בהזית צדדית ואחורית (ראה נספח בינוי). הגגות יהיו גגות רעפים עם שיפוע וניקוז לכיוון המגרש. גובה מרבי למבנה עם גג רעפים לא יעלה על 8.0 מ' וימדד מגובה מפלס הכניסה הקובעת של הבית 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 למחסן: אחורי- 0.0 מ', צדדי- 0.0 מ'.
- 2.1.4 סככת רכב:
 - בכל מגרש תותר הקמת סככת רכב להזית הדרך בקווי בניין לפי נספח הבינוי, אשר תקורה בקירוי קל ללא קירות ודלתות ומידותיה יהיו: אורך - 5.0 מ', רוחב - 3.0 מ'.
- 2.2 דרך משולבת:
 - תכלית מותרת - שילוב בהפיפה של תנועת כלי רכב, הלכי רגל, סידור הניות, ביצוע עבודות תשתית, תאורה, גינון, ריהוט רחוב.

לשכת התכנון המהווית
 משרד הפנים - מחוז הדרום
 18.12.2002
 נתקבל

3. טבלת זכויות בניה (מצב קיים).

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

4. טבלת זכויות בניה (מצב מוצע).

מס' יח"ד במגרש	מס' קומות	קווי בניין מ'			תכנית מרבית מ"ר	סה"כ לכל הקומות מ"ר	שטח בניה לקומה מ"ר			שטח מגרש	מס' מגרש	היעוד
		ק	צ	א			סה"כ	למטרות עיקריות	למטרות שרות*			
1	2	כמסומן בתשריט			131.0	179	131	110	21	249	188A 188B	מגורים א'

* - שטח למטרות שרות כולל מחסן וסככת רכב.

5. חניה:

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

6. 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 הכולט 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.

7. עיצוב אדריכלי.

גימור המבנה כולל תוספות יהיה טיח או כל חומר עמיד (חיפוי אבן, קרמיקה וכו'...), או שילוב ביניהם - הכל בגוון בהיר. התכנית מאפשרת גמישות במיקום וגודל הפתחים וצורת הגנות.

לשכת התכנון המחוזי
משרד הפנים - מחוז הדרום
18.12.2002
נתקבל

8. חלוקה ורישום:

חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' להוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965.

9. תאריכי שלבי ביצוע:

התכנית תבוצע תוך שנתיים מיום אישור תכנית זו.

10. תנאים למתן היתר בנייה:

היתרי בנייה ינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו.

11. אישורים:

חתימת היוזם: אסא אורן

חתימת בעל הקרקע:

חתימת המתכנן:
רבינוביץ יוסף אדריכל
משרד רבינוביץ יוסף אדריכלים
תל אביב 6100000