

604201

התנה משדרי
2.3.03

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים - מחוז הדרום
02.03.2003
נתקבל

מחוז דרום

מרחב תכנון מקומי באר-שבע

תכנית מפורטת מס' 25/206/03/5
שינוי לתכנית מס' 5/במ/152

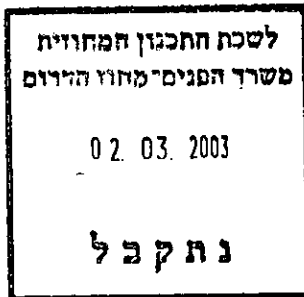
תקנון

מוסדני הפנים מחוז דרום
הוק התכנון והבניה תשס"ג - 1999
אישור תכנית מס' 25/206/03/5
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 2/4/03 לאשר את התכנית.
כאמור לתכנון
מייך הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 25/206/03/5
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5126
מיום 6/4/03

- תאריך: אוגוסט 1999
- מאי 2002
- יולי 2002
- ספטמבר 2002
- אוקטובר 2002
- פברואר 2003

העמדה משודרת
3.3-03

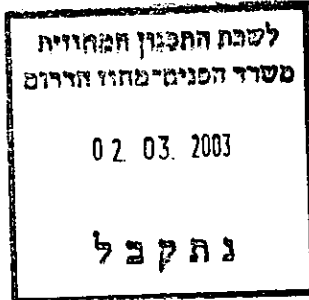


מבוא

- תכנית זו מטפלת במגרש מס' 251, הנמצא ברח' פינקל שמעון 23, שכ' נחל עשן באר-שבע. התכנית המוצעת מאפשרת:
- הגדלת שטח בניה סה"כ בשתי קומות העיקריות עם הקטנה שטח לקומה.
 - הגדלת מרתף בתחום גבולות של קווי בניין על קרקעיים.
 - בניית חניה תת קרקעית לא מתחת למבנה העיקרי.
 - בניית גג שימושי והתקנת בריכת מים – ג'קוזי ובניית מצללה מבטון או עץ.

הענין משודי
3.3.03

-1-



1. התכנית

- | | |
|-------------------|---|
| 1.1 שם התכנית | - תכנית מפורטת מס' 25/206/03/5, שינוי לתכנית מס' 5/במ/152 |
| 1.2 מחוז | - הדרום |
| 1.3 נפה | - באר-שבע |
| 1.4 מקום | - רח' פינקל שמעון 23, שכ' נחל עשן, באר שבע. |
| 1.5 גוש | - כ.ב. 9 |
| 1.6 מגרש | - 251 |
| 1.7 שטח התכנית | - 630 מ"ר. |
| 1.8 המגיש | - דוידוב אומיר, דרך מצדה 192/1, ב"ש. |
| 1.9 בעל הקרקע | - מ.מ.י. |
| 1.10 עורך התכנית | - אדריכל רבינוביץ' ויקטור רח' עבדת 12, ב"ש. |
| 1.11 מסמכי התכנית | - א' 4 דפי הוראות בכתב (להלן התקנון),
ב' תשריט בקנ"מ 1:250 (להלן התשריט),
ג' גספח בינוי מנחה,
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/152,
למעט השינויים המפורטים בתכנית זו. |
| 1.14 מטרת התכנית | - הוספת שטחי בנייה בשתי קומות ובמרתף ע"י הגדלת זכויות בנייה המותרים ושינויים בהנחיות והגבלות בנייה במגרש הנ"ל, הנמצא באזור מגורים א'. |

2. תכליות ושימושים מותרים, הוראות והגבלות בניה..

- 2.1 אזור מגורים א' (מגרש מס' 251).
- | | |
|-------|--|
| 2.1.1 | במגרש הנ"ל תותר הקמת יחידת דיור אחת צמודת קרקע, בת שתי קומות + מרתף. |
| 2.1.2 | הגג של המבנה יהיה גג בטון שטוח שימושי - מרפסת עם יציאה מחדר מדריגות. ביתן יציאה לגג ייחשב כשטח עיקרי. |
| 2.1.3 | תותר הקמת מצללה בטון או עץ. |
| 2.1.4 | שטחה של המצללה מקסימלי 15%, יחשב כשטח עיקרי ונכלל בטבלת זכויות בניה. |
| 2.1.5 | גובה מבנה לא יעלה על 11.0 מ', ויימדד מפינה הגבוהה בחזית של המגרש. |
| 2.1.6 | מרתף: |
| 2.1.7 | תותר הקמת מרתף בתחום קווי בניין על קרקעיים. שימושים מותרים: ממ"ד, חדרי משחקים, חדר איחסון. גובה תקרה של מרתף לא יעלה על 2.20 מ' נטו. |
| 2.1.8 | תקרת מרתף לא תבלוט יותר מ- 0.80 מ' מעל פני הקרקע המתוכנן. |

2.2 דרכים:

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

02.03.2003

נתקבל

העתקה מש"ד
3.8.03

-2-

3. טבלת זכויות בניה (מצב קיים).

אזור	ציון בתשריט	שטח מגרש מזערי מ"ר	שימושים עיקריים		סה"כ חלקי שרות	סה"כ %בנייה או שטח במ"ר	מס' קומות	קווי בניין במ'		
			לקומה	סה"כ				קדמי	צדדי	אחורי
מגורים א' חד-משפחתי בודד	כתום	490	35%	45%	20%	65%	2 + מרתף	כמסומן בתשריט	3	5

*** - עלית גג כלולה באחוזי בנייה לשימושים עיקריים

**** - כולל שטח חניה 30 מ"ר, קומת עמודים עד 30 מ"ר, מרתף עד 40 מ"ר, מחסן בשטח של 8 מ"ר.

בתנאי ססה"כ השטח לא יעבור 20% משטח המגרש.

4. טבלת זכויות בניה (מצב מוצע).

היעוד	מס' מגרש	שטח מגרש	היקפי בניה מירביים לקומה				סה"כ שטח עיקרי	תכסית מרבית	קווי בניין מ'			מס' קומות
			מקום	למטרות עיקריות	למטרות שרות *	סה"כ			ק	צ	א	
מגורים א' חד-משפחתי בודד	251	500 מ"ר	מעל הקרקע	31%	8%	39%	44%	כמסומן בתשריט				2 + יציאה לגג שימושי + מרתף
			מתחת לקרקע	--	28%	28%	5%					

* - שטח שרות כולל: מחסן עד 8 מ"ר, חניה מקורה עד 30 מ"ר, מרתף 140 מ"ר וחניה תת קרקעית 25 מ"ר.

5. חניה:

במגרש הנ"ל תותר הקמת חניה עילית עם קירוי קל ללא קירות ודלתות, וחניה תת-קרקעית. שטחה של חניה עילית מקורה יהיה עד 30 מ"ר. חניה עילית מקורה תמוקם בפינת המגרש בחזית קדמית בקו בנין 0.0 מ' קדמי וצדדי. חניה תתוכנן לפי תקן חניה בתכנית מתאר באר-שבע. שיפוע הגג יתוכנן בתחום המגרש. שטחה של חניה תת-קרקעית ברוטו לא יעלה על 25 מ"ר. קווי בניין עבור חניה תת-קרקעית: צדדי - 0.0 מ' קדמי ואחורי - 5.0 מ'.

6. מרתב מוגן:

תתוכנן ממ"ד במרתף לפי הנחיות הג"א ובאישורו. שטחו עד 10 מ"ר ייחשב כשטח שרות.

לשכת התכנון המחוזית
 משרד הפנים מחוז הדרום
 02.03.2003
 נתקבל

העמדה משודרת
 8-3-03

7. גדרות :

7.1 בחזית המגרש הפונה לדרך, תבנה גדר מאבן נסורה בגובה מינימלי של 60 ס"מ ומקסימלי של 1.50 מ' ממפלס המדרכה. תותר דירוגה, אולם קווי הרכס יהיו במפלס אופקי. באם תבנה גדר אבן בגובה נמוך מ- 1.50 מ', תותר הקמת סבכת מתכת דקורטיבית מעל לקיר הבנוי עד גובה מקסימלי כולל של 1.50 מ'. השער לחצר יבוצע מאותם חומרים וסגנון של סבכה. בתחום קו הגדר ובתחום המגרש יבוצעו גומחות בטון של "בזק" ושל חברת חשמל וכן גומחה למוני מים ולאשפה. בתכנית ההגשה יש להראות את חזית הגדר.

7.2 על גבולות המגרש, למעט חזית קדמית, חובה להקים מסד לבלימת מי ניקוז הן של המגרש והן של המגרשים הגובלים, בגובה מזערי של 30 ס"מ ממפלס הקרקע הגבוה ביותר באותה נקודת גבול. מותר לבנות גדר רשת על גבולות אלה. מותר לדרג את המסד או את קיר הגדר אולם קווי הרכס יהיו במפלס אופקי.

8. עיצוב אדריכלי :

גמר חזיתות המבנה יהיה טיח או כל חומר אמיד אחר (קרמיקה, אבן נסורה, וכו') , או שילוב ביניהם - הכל בגוון בהיר.

9. הנחיות כלליות לתשתיות.

מים - אספקת מים תהיה ממערכת המים העירונית ומאושרת ע"י משרד הבריאות. אספקת מים חמים תהיה ע"י מערכות שמש בודדות או מרכזית, משולבת בעיצוב המבנה.

ביוב - המבנה המתוכנן יהיה מחובר לרשת הביוב העירונית בהתאם להנחיות מהנדס הועדה.

ניקוז - פיתוח של השטח ייעשה בצורה שתשלב את הניקוז האתר עם המערכת הטבעית ו/או העירונית.

חשמל

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. **תקשורת** - מערכת תקשורת תבוצע בהתאם לתכנית פתוח באישור משרד התקשורת. **אשפה** - תתוכנן בהתאם לדרישות מנהל ההגדסה. כל מערכת התשתית תתואם עם הרשויות המוסמכות.

10. חלוקה ורישום :

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

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים - מחוז הדרום

02.03.2003

נתקבל

העדה משרדי
3.3.03

-4-

11. הפקעות לצרכי ציבור:

מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק תכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית לפי נוהלי מינהל מקרקעי ישראל או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהם בכפוף להסכמת הועדה המחוזית.

12. שלבי ביצוע:

התכנית תבוצע תוך שלוש שנים מיום אישור תכנית זו.

13. תנאים למתן היתר בניה:

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

14. חתימות:

חתימת המגיש:

3/3/03

חתימת בעל הקרקע:

חתימת המתכנן:

~~רמי ערד
רחי ערד 12 באר שבע
טל 052-769293
פלאפון 052-769293~~