

6-4152

לשכת התכנון המתודית
 מיסוד הנדסי-מחוז הדרום
 05.11.2003
 נתקבל

מרחב תכנון מקומי באר שבע

תכנית מפורטת מס' 7/209/03/5
 שינוי לתכנית מס' 2/72/5 במ' 5

ת ק נ ו ן

גאודע-ניחול ומדע מקרקעין ונכסים בע"מ
 אימות אישור
 אושרה לתוקף ע"י ועדה
 שם _____
 חתימה _____

מיסוד הנדסי-מחוז הדרום
 תיק גישות גישות תכנון
 7/209/03/5
 15/9/03

- דצמבר 1999
- דצמבר 2000
- ספטמבר 2001
- יולי 2002
- דצמבר 2002
- ספטמבר 2003

הודעה על אישור תכנית נוס' 7/209/03/5
 כחלק מן תיקון התכנון נוס' 5255

 י"ז

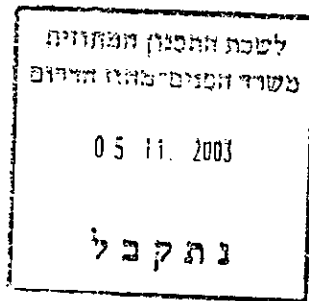
לשכת התכנון המחוזית
משרד הערים והתחבורה

05.11.2003

נתקבל

מבוא

תכנית זו מטפלת במגרשים חד-משפחתיים עם קיר משותף, הנמצאים בשכ' נחל עשן, באר-שבע.
התכנית המוצעת באה לאפשר הגדלת שטחי בניה בקומת קרקע ובקומה א' במגרשים שמספרם
מפורטים מטה ע"י שינויים בזכויות בניה, הנחיות והגבלות בניה ושינוי בקווי בניין.

**1. שם התכנית.**

התכנית תקרא תכנית מפורטת מס' 7/ 209 / 03 / 5,
שינוי לתכנית מס' : 2 / 72 / 5 / 5

2. הנתונים הכלליים.

א'. מחוז : הדרום.
ב'. נפה : באר שבע.
ג'. מקום : באר שבע, שכ' נחל עשן.
ד'. גושים : 38163 (בהסדר), חלקות ארעיות 17, 18, 19, 20.
38165 (בהסדר), חלקות ארעיות 7, 8.
ה'. מגרשים : 237B, 237A, 185B, 185A, 33B, 33A.
ו'. שטח התכנית : 1750 מ"ר.
ז'. המגיש : גרמן איגור ולריסה, רח' אבידוב 20, שכ' נחל עשן ב"ש.
ח'. בעל הקרקע : מ.מ.י. ואחרים.
ט'. עורך התכנית : אדריכל רבינוביץ' ויקטור, רח' עבדת 12, ב"ש. רשיון מס' 26019.

3. מסמכי התכנית.

א'. 5 דפי הוראות בכתב (להלן התקנון),
ב'. תשריט בקו"מ 1:1250 (להלן התשריט),
ג'. נספח בינוי מנחה, המחייב לגבי מיקומן של התוספות והיטל מורחב של תוספת סטנדרטית
לפי תכנית מאושרת, עבור מגרשים מס' 237B, 185B, 33B (להלן הנספח).
כל המסמכים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.

4. ציונים בתשריט.

כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

5. יחס לתכניות אחרות.

תכנית זו כפופה לתכנית מס' 5 / 72 / 2, למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.

6. מטרת התכנית.

הגדלת זכויות בניה ושינוי בקווי בניין לצורך תוספת שטח בניה לפי המפורט בהמשך.

7. תכליות ושימושים מותרים, הוראות והגבלות בניה.**7.1. אזור מגורים א' (33A, 185A, 237A, 237B, 185B, 33B)**

- 7.1.1. במגרשים הנ"ל נמצאים בתים חד משפחתיים עם קיר משותף בגובה עד 2 קומות.
- 7.1.2. במגרשים מס' 237B, 185B, 33B בנוסף לבניה בסיסית (לפי 5 / 72 / 2) תותר הגדלת שטח בניה של תוספת סטנדרטי (לפי 5 / 72 / 2) בחזית אחורית בקומת קרקע וקומת א' ותותר הגדלת שטח בחזית 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.
- 7.1.3. במגרשים מס' 237A, 185A, 33A זכויות בניה נשארות ללא שינויים בהתאם לתכנית מאושרת מס' 5 / 72 / 2. במיגרשים הללו ההנחיות לעניין מיקום תוספות בניה/ ראה ניספח בינוי / הינם בגדר הודאות מחייבות מבחינת עיצוב הבניה ומיקום התוספת, אך לא ניתן לבנות על פיהן טרם אישורה של תכנית מפורטת נפרדת אשר תסדיר תוספת זכויות בניה.
- 7.1.4. מערכת דודי שמש - מיקום דודי שמש יותר רק בתוך חלל גג רעפים

7.1.5. מחסן:

במגרשים מס' 185A, 33A, 237A תותר הקמת מחסן בשטח עד 6 מ"ר, אינו צמוד לבית.
 במגרש מס' B185 תותר הקמת מחסן בשטח עד 6 מ"ר, צמוד לבית.
 במגרשים מס' 33B, 237B תותר הקמת מחסן בשטח עד 8 מ"ר, צמוד לבית.
 לא יותרו פתחים לכיוון השכן. שיפוע הגג וניקוזו יהיו לכיוון המגרש.
 קווי בניין למחסן: אחורי- 0.0 מ', צדדי- 0.0 מ'.

7.1.6. סככת רכב:

בכל מגרש תותר הקמת סככת רכב לחזית דרך בפינת המגרש אשר תקורה בקירוי קל ללא קירות
 ודלתות ומידותיה יהיו: אורך - 5.0 מ', רוחב - 3.0 מ'.
 ניקוזו של סככת רכב לתוך תחומי המגרש.
 קווי בניין לסככת רכב: קדמי - 0.0 מ', צדדי - 0.0 מ', כך שיוצרים זוג סככות צמודות.

7.2. 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:

| אזור | שטח מגרש מזערי | מס' קומות | שטח עיקרי (מ"ר) | | שטח שרות מ"ר | סה"כ שטח בניה מותר (מ"ר) | קו בניין (מ') | | | |
|-----------|----------------|-----------|-----------------|------|--------------|--------------------------|---------------|------|-------|-----|
| | | | ק. קרקע | סה"כ | | | קדמי | צדדי | אחורי | |
| מגורים א' | 250 | 2 | 100 | 130 | 21 | 151 | כמסומן בתשריט | 0 | 1.7 | 2.5 |

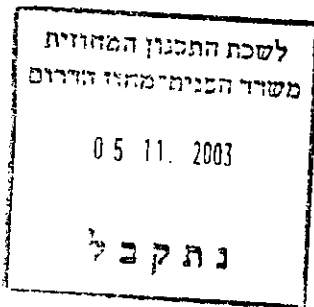
מצב מוצע:

| אזור | מס' מגרש | שטח מגרש מזערי מ"ר | שטח בניה עיקרי מ"ר | | שטח שרות * מ"ר | סה"כ שטח במ"ר | תכסית מרבית מ"ר | קווי בניין ב-מ' | | | מס' קומות | מס' יח"ד |
|----------------------------------|-----------------|--------------------|--------------------|------|----------------|---------------|-----------------|-----------------|---|---|-----------|----------|
| | | | ק. קרקע | סה"כ | | | | ק | צ | א | | |
| מגורים א' חד משפחתי עם קיר משותף | ,33A ,185A 237A | 250 | 100 | 130 | 21 | 151 | 121 | כמסומן בתשריט | | | 2 | 1 |
| | | | 110 | 186 | 23 | 209 | 133 | | | | | |
| | | | 110 | 186 | 21 | 207 | 131 | | | | | |

* - שטח שרות כולל:

במגרשים מס' 33A, 185A, 185B, 237A - מחסן עד 6.0 מ"ר, סככת רכב עד 15 מ"ר.
 במגרשים מס' 33B, 237B - מחסן עד 8.0 מ"ר, סככת רכב עד 15 מ"ר.

לישנת התכנון המקומית
 משרד הפנים-מחוז הדרום
 05.11.2003
 נתקבל

**9. חניה:**

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

10. מרחב מוגן:

תוכנו בהתאם להנחיות הג"א ובאישורה

11. עיצוב אדריכלי.

הנחיות אלה יהולו על צמד הבתים תוך תכנון הזית 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 בקומה 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.

12. 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 בנייה 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 חיפוי | 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.

13. חלוקה ורישום:

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

14. הפקעות לצרכי ציבור:

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

15. שלבי ביצוע.

התכנית תבוצע תוך 3 שנים מיום אישור תכנית זו.

16. תנאים למתן היתר בניה.

היתרי בניה יוצאו ע"י הועדה המקומית על פי תכנית זו.

17. אישורים.

Uerman

חתימת היוזם:

~~רבינוביץ ויקטור אוריכל
רח' עפרה 12 באר שבע
תל אביב 6103397
טל 052-763695~~

חתימת המתכנן:

חתימת בעל הקרקע:

לשכת התכנון המתוזית
משרד המגורים והנדסה
05.11.2003
נתקבל