

6004956

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי באר שבע

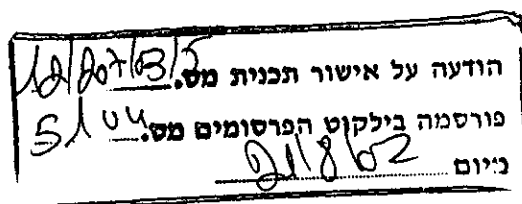
תכנית מס' 12/207/03/5

שינוי לתכנית מס' 5 / במ / 73 / 3

73/במ/5



ת ק נ ו ן



תאריך: אוגוסט 1999

נובמבר 2000

אפריל 2002



מבוא

תכנית זו מטפלת במגרשים מתוך אתר שכונתי שהוקם בבניה מואצת.
התכנית המוצעת מאפשרת תוספות בנייה (בנוסף למותר לפי תכנית 5/ במ 3/73),
בחזית קדמית בקומת קרקע, ובחזית אחורית בקומת קרקע, ובקומה א' ע"י שינויים בזכויות
בניה וקווי בניין.

1. התכנית

1.1 שם התכנית - התכנית תקרא תכנית מפורטת מס' 12/207/03/5 שינוי לתכנית מס' 5/ במ/ 73 / 3. מס' 5/ במ/ 73

1.2 מחוז - הדרום

1.3 נפה - באר שבע

1.4 מקום - באר שבע, שכונה ו'

1.5 גושים - 38132 (בהסדר), חלקות ארעיות 54,55,196,197, 38133 (בהסדר), חלקות ארעיות 35,36,137,138

1.6 מגרשים - 158B,158A,134B,134A,10B,10A,6B,6A-

1.7 שטח התכנית - 3418 מ"ר.

1.8 היחוס - טויטו רון, רח' זילברג 13, שכל'ו, ב"ש, ואחרים.

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'. תשריט בקנ"מ 1:1250 (להלן התשריט). ג'. נספח בינוי מנחה, המחייב לגבי מיקומם של התוספות ומחסנים, והריסת מבנים (להלן הנספח). כל המסמכים מהווים חלק בלתי גפרד מהתכנית.

1.12 ציונים בתשריט - כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

1.13 יחס לתכניות אחרות - תכנית זו כפופה לתכנית מס' 5/ במ/ 73 / 3, 5/ במ/ 73. למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.

1.14 מטרת התכנית - מתן אפשרות להגדלת שטחי בניה במגרשים הנ"ל, הנמצאים באזור מגורים א', בחזית קדמית בקומת קרקע ובחזית אחורית בקומת קרקע ובקומה א'. וכל זאת ע"י שינוי בהנחיות והגבלות בניה, ובקווי בניין.

2. תכליות ושימושים מותרים, הוראות והגבלות בניה.

2.1 אזור מגורים א' (מגרשים מס' 158B,158A,134B,134A,10B,10A,6B,6A).

2.1.1 במגרשים הנ"ל תותר הקמת יחידות דיור צמודות קרקע בבתים חד משפחתיים בני שתי קומות עם קיר משותף. לא תותר בניה מתחת לקרקע.

בנוסף להרחבה המותרת לפי תכנית מס' 5/ במ/ 73, תותרנה:

- במגרשים מס' 10B, 10A, 6B, 6A תוספת בניה בקומת קרקע בלבד בחזיתות קדמית ואחורית,

- במגרשים מס' 158B, 158A תוספת בניה עבור קומת קרקע וקומה א' בחזית אחורית,

- במגרשים מס' 134B, 134A תוספת בניה בקומת קרקע בלבד בחזית קדמית, ותוספת בניה עבור

קומת קרקע וקומה א' בחזית אחורית.

מיקום התוספות ראה נספח בינוי.



2.1.2 מחסן :

תותר בנית מחסן בגבול האחורי של המגרש, בשטח שלא יעלה על 8.0 מ"ר.
גובה תקרת המחסן עד 2.20 מ', כשגובה מקסימלי לרום הגג 2.70 מ'.
עיצוב וחומר הבניה ייקבע ע"י הועדה המקומית.
לא יותרו פתחים לכיוון השכן ושיפוע הגג וניקוזו יהיו לכיוון המגרש.
2.1.3 סככת רכב :

תותר הקמת סככת רכב בקירוי קל ללא קירות ודלתות בשטח של 15.0 מ"ר.
מיקום החניה יהיה בפינת המגרש בקו בניין 0.0, קדמי וצדדי.

2.2 דרכים:

רוחב ותוואי דרכים לפי המסומן בתשריט.

3. טבלת זכויות בניה (מצב קיים).

אזור	שטח מגרש מזערי מ"ר	מס' יח"ד במגרש	שטח בניה עיקרי מ"ר		מספר קומות	שטח שירות מ"ר	שטח סה"כ מ"ר	קווי בניין מ'		
			קרקע	סה"כ				קידמי	צדדי	אחורי
מגורים א'	240	1	73.5	135	2	23	158	כמסומן בתשריט	2.70	5.0

4. טבלת זכויות בניה (מצב מוצע).

היעד	מס' מגרש	שטח מגרש מזערי	היקפי בניה-מירביים				סה"כ לכל הקומות	תכנית מרבית	קווי בניין			מספר קומות	מספר יח"ד	
			מיקום	עיקרי	שירות*	סה"כ			מ'					
									מ"ר	מ"ר	מ"ר			ק
		מ"ר		מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר						
מגורים 'א'	134B,134A	245	קומת קרקע	113.0	23.0	136.0	220.0	136.0	כמסומן בתשריט				2	8
			קומה 'א'	84.0	--	84.0								
			קומת קרקע	130.0	23.0	153.0	215.0	153.0						
			קומה 'א'	62.0	--	62.0								
			קומת קרקע	79.0	23.0	102.0	179.0	102.0						
			קומה 'א'	77.0	--	77.0								
	6A,6B, 10A,10B													
	158B,158A													

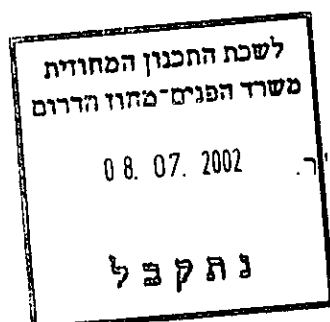
* - שטח למטרות שירות כולל מחסן וסככת רכב.

5. חניה :

תותר הקמת חניה בתחום המגרש לפי תקן חניה תכנית מתאר באר שבע.

6. מרחב מוגן :

לפי הנהיית הג"א ובאישורה.



7. הנחיות כלליות לביצוע הרחבות הבנייה.

תותרנה הרחבה בקומת קרקע ובקומה א' (ראה נספח בינוי). מעל ההרחבה בקומת קרקע ניתן לבצע גג שטוח שימושי (מרפסת) או גג משופע מרעפי חרס אדומים בגוון טרה קוטה. גמר הזיטות יהיה בטיח, שפריץ או כל חומר ציפוי אחר (אבן, קרמיקה וכו'...), הכל בגוון בהיר, כאשר הגמר יכלול את המבנה הקיים. סיכוך גגות יהיה ברעפי חרס אדומים בגוון טרה קוטה. גגות ומרפסות ינוקזו בתחום המגרש.

8. 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 היצוני	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

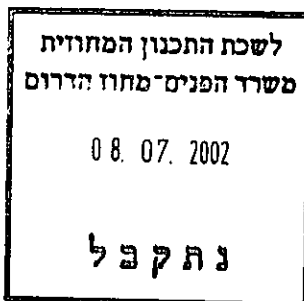
9. תאריכי ושלבי ביצוע:

התכנית תבוצע תוך 3 שנים מיום אישור תכנית זו.

10. תנאים למתן היתר בניה:

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

11. אישורים:



חתימת היזם:

רבינוביץ וקסטור אדריכל
רח' ענדית 12 באר שבע
טלפקס 08-6433048
פלאסון 052-765195

חתימת המתכנן:

חתימת בעל הקרקע:

7. הנחיות כלליות לביצוע הרחבות הבנייה.

תותרנה הרחבה בקומת קרקע ובקומה א' (ראה נספח בינוי). מעל ההרחבה בקומת קרקע ניתן לבצע גג שטוח שימושי (מרפסת) או גג משופע מרעפי חרס אדומים בגוון טרה קוטה. גמר חזיתות יהיה בטיח, שפירץ או כל חומר ציפוי אחר (אבן, קרמיקה וכו'...). הכל בגוון בהיר, כאשר הגמר יכול ללוו את המבנה הקיים. סיכוך גגות יהיה ברעפי חרס אדומים בגוון טרה קוטה. גגות ומרפסות ינוקו בתחום המגרש.

8. 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 המשודר 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.

9. תאריכי ושלבי ביצוע:

התכנית תבוצע תוך 3 שנים מיום אישור תכנית זו.

10. תנאים למתן היתר בניה:

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

11. אישורים:

לשכת התכנון המתחית
משרד הפנים - מחוז הדרום

08.07.2002

נתקבל

חתימת הרום:

דנינוביץ ויקטור אדריכל
רח' עובד 12 באר שבע
טל: 08-6433068
פלאטון 052-765195

חתימת המתכנן:

חתימת בעל הקרקע:

2.1.2 מחסן :

תותר בית מחסן בגבול האחורי של המגרש, בשטח שלא יעלה על 8.0 מ"ר.
גובה תקרת המחסן עד 2.20 מ', כשגובה מקסימלי לרום הגג 2.70 מ'.
עיצוב וחומר הבניה ייקבע ע"י הועדה המקומית.
לא יותרו פתחים לכיוון השכן ושיפוע הגג וניקוזו יהיו לכיוון המגרש.
2.1.3 סככת רכב :

תותר הקמת סככת רכב בקירוי קל ללא קירות ודלתות בשטח של 15.0 מ"ר.
מיקום החניה יהיה בפינת המגרש בקו בניין 0.0, קדמי וצדדי.

2.2 דרכים:

רוחב ותוואי דרכים לפי המסומן בתשריט.

3. טבלת זכויות בניה (מצב קיים).

אזור	שטח מגרש מזערי מ"ר	מס' יח"ד במגרש	שטח בניה עיקרי מ"ר		מספר קומות	שטח שירות מ"ר	שטח סה"כ מ"ר	קווי בניין מ'		
			קרקע	סה"כ				קידמי	צדדי	אחורי
מגורים א'	240	1	73.5	135	2	23	158	כמסומן בתשריט	2.70	5.0

4. טבלת זכויות בניה (מצב מוצע).

היעד	מס' מגרש	שטח מגרש מזערי	היקפי בניה מירביים						תכנית מרבית	קווי בניין			מספר קומות	מספר יח"ד																																
			מ"ר			מיקום	סה"כ מ"ר	עיקרי מ"ר		שירות* מ"ר	סה"כ מ"ר	מ'																																		
			קומת	סה"כ מ"ר	עיקרי מ"ר							שירות* מ"ר			סה"כ מ"ר	ק	צ	א																												
מגורים 'א'	134B,134A	245	קומת											8	2	כמסומן בתשריט	136.0	220.0	136.0	23.0	113.0	קרקע																								
			קומה																					153.0	215.0	153.0	23.0	130.0	קרקע																	
			א'																											102.0	179.0	102.0	23.0	79.0	קרקע											
			קומת																																	77.0	-	77.0	קומה	א'						
			קרקע																																						136.0	84.0	-	84.0	קומה	א'
			א'																																											
	קומת																136.0	84.0	-	84.0	קומה	א'																								
	קרקע																						136.0	84.0	-	84.0	קומה	א'																		
	א'																												136.0	84.0	-	84.0	קומה	א'												
	קומת																																		136.0	84.0	-	84.0	קומה	א'						
	קרקע																																								136.0	84.0	-	84.0	קומה	א'
	א'																																													

*- שטח למטרות שירות כולל מחסן וסככת רכב.

5. חניה :

תותר הקמת חניה בתוהם המגרש לפי תקן חניה תכנית מתאר באר שבע.

6. מרחב מוגן :

לפי הנחיות הג"א ובאישורה.



1. התכנית

1.1 שם התכנית

התכנית תקרא תכנית מפורטת מס' 12/207/03/5
שינוי לתכנית מס' 5 / במ / 73 / 3
מס' 5 / במ / 73

1.2 מחוז

- הדרום

1.3 נפה

- באר שבע

1.4 מקום

- באר שבע, שכונה ו'

1.5 גושים

38132 (בהסדר), חלקות ארעיות 54,55,196,197
38133 (בהסדר), חלקות ארעיות 35,36,137,138

1.6 מגרשים

158B,158A,134B,134A,10B,10A,6B,6A-

1.7 שטח התכנית

- 3418 מ"ר.

1.8 הירום

- טויטו רון, רח' זילברג 13, שכ' ו', ב"ש, ואחרים.

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' תשרית בקנ"מ 1:1250 (להלן התשרית).
ג' נספח בינוי מנחה, המחייב לגבי מיקומם של התוספות ומחסנים,
והריסת מבנים (להלן הנספח).
כל המסמכים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.

1.12 ציונים בתשרית

- כמסומן בתשרית ומתואר במקרא.

1.13 יחס לתכניות אחרות - תכנית זו כפופה לתכנית מס' 5 / במ / 73 / 3, 5 / במ / 73.

למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.

1.14 מטרת התכנית

- מתן אפשרות להגדלת שטחי בניה במגרשים הנ"ל, הנמצאים באזור מגורים
א', בחזית קדמית בקומת קרקע ובחזית אחורית בקומת קרקע ובקומה א'. וכל
זאת ע"י שינוי בהנחיות והגבלות בניה, ובקווי בניין.

2. תכליות ושימושים מותרים, הוראות הגבלות בניה.

2.1 אזור מגורים א' (מגרשים מס' 158B,158A,134B,134A,10B,10A,6B,6A).

2.1.1 במגרשים הנ"ל תותר הקמת יחידות דיור צמודות קרקע בבתיים חד משפחתיים בני שתי קומות עם
קיר משותף. לא תותר בניה מתחת לקרקע.

בנוסף להרחבה המותרת לפי תכנית מס' 5/במ/73, תותרנה:

- במגרשים מס' 10B, 10A, 6B, 6A תוספת בניה בקומת קרקע בלבד בחזיתות קדמית ואחורית.

- במגרשים מס' 158B, 158A תוספת בניה עבור קומת קרקע וקומה א' בחזית אחורית.

- במגרשים מס' 134B, 134A תוספת בניה בקומת קרקע בלבד בחזית קדמית, ותוספת בניה עבור
קומת קרקע וקומה א' בחזית אחורית.

מיקום התוספות ראה נספח בינוי.

