

6-3741

שכת התכנון המחוזית
11-03-2001
~~מחוז הדרום~~

1

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי באר-שבע

תכנית מס' 129/108/03/5

שינוי לתכנית מס' 7/108/03/5

באר-שבע

רחוב חביבה רייק 7 - 1

הוראות התכנית

משרד הפנים מחוז דרום
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

אישור תכנית מס. 129/108/03/5

הועדה המהווית לתכנון ולבניה החליטה

יום 8/1/01 לאשר את התכנית.

סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור וזכנית נוס. 129/108/03/5

פורסמה בילקוט הפרסומים מס.

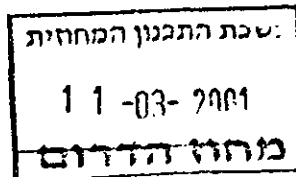
מיום

מרץ 1999

יולי 1999

מאי 2000

יולי 2000



2

מחוז : הדרום
מרחב תכנון מקומי באר-שבע

מבוא ודברי הסבר לתכנית

מדובר בבית מגורים משותף ברחוב חביבה רייק פינת רחוב וינגייט.
הדירות בבית זה הן דירות קטנות בשטח כרושו של 49 מ"ר. בדירות יש
חדר שינה אחד.

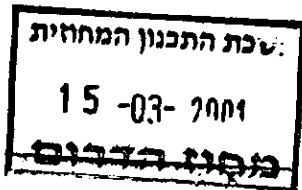
הדירות הספיקו בזמנו לזוגות הצעירים אשר איכלסו אותן. בינתיים עברו
שנים, הזוגות הפכו לבעלי משפחות ברוכות ילדים, והמקום נעשה צר מאוד,
מכדי לתת מענה הולם לדרישות ולצרכים.

המשפחות נאלצות להמשיך לגור בדירות, מאחר ואין בידם האמצעים הדרושים
לרכישת דירות גדולות ומרווחות במקום אחר.

פרויקט שיקום השכונות של משרד הבינוי והשיכון, עוזר לדיירי הבתים במתן
משכנתאות ומענקים כדי שיוכלו להרחיב את הדירות, לשפר את תנאי הדיור,
ולחיות בתנאים סבירים, הם וילדיהם.

התכנית באה להסדיר את קווי הבנין ואת אחוזי הבנייה, בכדי לאפשר תוספת
בנייה של כ - 35 מ"ר לכל דירה.

הפרויקט עוזר בהכנת התכנית ומבקש מועדות התכנון ומהרשויות לעזור
ולתת עדיפות ראשונה לאישורה.



	המקום:	.1
הדרום :	1.1 מחוז	
באר-שבע :	1.2 נפה	
באר-שבע רח' חביבה רייק 7 - 1 :	1.3 מקום	
גוש 38026 חלקה 97, 94 גוש 38027 חלקה 64 :	1.4 נושים	
233 :	1.5 מגרש	
3.4 דונם :	1.6 שטח התכנית	
1:250 :	1.7 קנה מידה	
משרד הבינוי והשיכון :	1.8 היוזם	
פרויקט עיקום השכונות		
אדריכל שלמה עמית :	1.9 המתכנן	
מבצע חורב 42 באר-שבע		
טל' 07-6413073 פקס 07-6416733		
מינהל מקרקעי ישראל :	1.10 בעל הקרקע	

שם התכנית: .2

תכנית זו תקרא תכנית מס' 129 /108/03/5
שינוי לתכנית מס' 7/108/03/5.

מסמכי התכנית: .3

המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית: -
א. 6 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית).
ב. תשריט בקנ"מ 1:250 (להלן: התשריט), הכולל נספח
בינוי מנחה, המחייב מבחינת מיקום וגודל ההרחבות.

מטרת התכנית: .4

יצירת מסגרת תכנונית להרחבת הבנייה ע"י שינויים בזכויות הבנייה,
בקווי הבנין.

יחס לתכניות אחרות: .5

תכנית זו משנה הוראות תכנית מס' 7/108/03/5, בגבולות הקו הכחול של
תכנית זו.

ציונים בתשריט: .6

כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

תנאים להוצאת היתרי בנייה: .7

היתרי בנייה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו.
שיפוף החזיתות יהווה תנאי למתן היתרי בנייה.

משרד התכנון המחוזי
11-02-0001
~~מחוז הדרום~~

4

תכליות ושימושים:

.8

8.1 אזור מגורים ג' -

- * קיים בית משותף בן 4 קומות, אשר כולל 54 דירות.
- * תותר הרחבת דירות המגורים עפ"י טבלת זכויות הבנייה.
- * ממ"ד יוקם עפ"י דרישות ואישור הנ"א, וייבנה כחלק בלתי נפרד מדירת המגורים.
- * קומת עמודים מפולשת תהיה כחלק מקומת הקרקע.
- * לא תותר הקמת מחסנים בשטח המשותף, בקומת קרקע או במקום אחר.
- * עיצוב אדריכלי: -
- * חומר גמר בחזיתות יהיה טיח מותז בגוון לבן, ויבוצע בצורה אחידה בכל ההרחבות של המבנה, באישור מהנדס העיר.
- * בחזית המערבית של המבנה (התוספת) יותרו פתחים.

9. טבלת זכויות בנייה - מצב מוצע

קווי בנין	מס' קומות מירבי	מס' יח"ד במגורש	תכנית מירבית	זכויות בנייה מירביים למגורש			שטח מגרש מ"ר	מגרש מס'	היישוד
				סה"כ	למטרות שורות	למטרות עקיפות			
במסומן בתשרים	4	54	1260 מ"ר	4860 מ"ר *	760 מ"ר	4100 מ"ר	2411	233	מגורים ג'
				מכל התקנת מתחת לקרקע	--	--			

* שטח דירה קיים - כ - 49 מ"ר. הוספת מוצעת לכל דירה כ - 35 מ"ר.

10. טבלת זכויות בנייה - מצב קיים - עפ"י תכנית מס' 7/108/03/5

אחוזי בנייה: 30% לקומה (4 קומות)

קווי בנין קדמיים - 8.0 מ' לרחוב חביבה רייק, 10.0 מ' לרחוב וינווייס. קו בנין צדדי 4.0 מ'.

שכת התכנון המחוזית

11-03-2021

משרד התכנון

ועדת התכנון המחוזית
11-03-1965
בניהול מ.03.01

11. חנייה:
החנייה תהייה בהתאם לתקן החנייה בתכנית מתאר באר-שבע.

12. הנחיות כלליות לתשתית:
12.1 תקבענה דרכים ויובמחו הסידורים לביצוע יישור, מילוי וניקוח הקרקע. סלילת דרכים, הנחת קוי חשמל, מים, ביוב, תקשורת, מלפון, מלוויה, תאורה, סילוק אשפה, מתקנים הנדסיים ופיתוח המגרשים. הכל לשביעות רצונה של הרשות המוסמכת.
12.2 יחול איסור בנייה מעל קוי התשתית, וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י בעל היתר ועל חשבונו, בתאום עם הרשות המוסמכת.
12.3 קיימת הזכות לרשות המקומית להעביר קוי תשתית על גבול המגרשים, 1.0 מ' מכל צד של הגבול (להוציא גבול עם קו בנין אפס), והרשות תספל בג"ל בכל עת לפי הצורך.

12.4 תשתיות חשמל:
הוראות בינוי ופיתוח -
לא ייתן היתר בנייה למבנה או לחלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים, ייתן היתר בנייה רק במרחקים גדולים מהמפורטים בסבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציד קו החשמל לבין החלק הבולם ביותר של המבנה:

סוג קו החשמל	מרחק מתיל קיצוני	מרחק מציד הקו
קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6 מ'
קו חשמל מתח גבוה 161 ק"ו (קיים או מוצע)		20 מ'
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)		35 מ'

אין לבנות בנינים 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 מהחז הדרום.

13. הפקעות לצרכי צבור:
השטחים המיועדים לצרכי צבור יופקעו ע"י הועדה המקומית, ויירשמו על שם הרשות המקומית, בהתאם לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965 סעיף 188 א'- ב'.

14. חלוקה ורישום:
חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ו' לפרק ג' לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965.

15. שילבי ביצוע:
התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום מתן התוקף לתכנית.

M.03.01

בעל הקרקע
גברא
אדריכלות המרחב
66-01-01

היזום

המתכנן
אדריכל שלמה נעמית
מרכז מורכ 44 באר-שבע 84450
טל' 07-6413073 פקס 07-6416733