

6-3999

לשכת התכנון המהווית  
 משרד הפנים - מחוז הדרום

02.03.2003

נתקבל

מרחב תכנון מקומי באר שבע

תכנית מפורטת מס' 23/206/03/5  
 שינוי לתכנית מס' 5/במ/75/4

תקנון

משרד הפנים מחוז דרום  
 תפקיד התכנון והבניה השביתה - מס' 23/206/03/5  
 אישור תכנית מס' 5/במ/75/4  
 השרה המנהיגת לתכנון והבניה המל"מ  
 יו"ר ועד התכנון  
 סגנית לתכנון

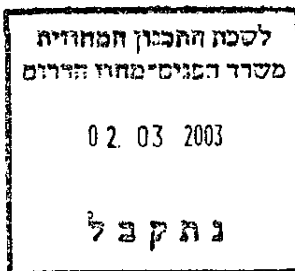
הודעה על אישור תכנית מס' 23/206/03/5  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5172  
 מיום 6/2/03

תאריך : אוגוסט 2000  
 דצמבר 2001  
 יולי 2002  
 אוקטובר 2002  
 פברואר 2003

לשכת התכנון המוזיקלית  
משרד הפנים מתווה הרדום  
02.03.2003  
נתקבל

## מבוא

תכנית זו מטפלת במגרשים חד-משפחתיים עם קיר משותף, הנמצאים בשכ' גזל עשן באר-שבע.  
התכנית המוצעת מאפשרת הגדלת שטחי בנייה בקומת קרקע ובקומה א' ע"י הגדלת זכויות בנייה, שינויים  
בהנחיות והגבלות בניה ובקווי בניין.



-1-

1. שם התכנית.

התכנית תקרא תכנית מפורטת מס': 23\206\03\5  
שינוי לתכנית מס': 4 / 75 / 5 / במ

2. הנתונים הכלליים.

- א'. מחוז : הדרום.  
ב'. נפה : באר שבע.  
ג'. מקום : באר שבע, שכל נחל עשן.  
ד'. גוש וחלקה : 38173 (בהסדר), חלקות ארעיות 25, 26, 58 (חלק).  
38174 (בהסדר), חלקות ארעיות 66, 67, 71, 72, 73, 74, 4 (חלק).  
38175 (בהסדר), חלקות ארעיות 24 (חלק).  
38177 (בהסדר), חלקות ארעיות 23, 24, 49, 50, 57 (חלק), 59 (חלק),  
60 (חלק), 63 (חלק).  
ה'. מגרשים : 1192B, 1192A, 1191B, 1191A, 1188B, 1188A, 18B, 18A,  
1219B, 1219A, 1216B, 1216A.  
ו'. שטח התכנית : 4246 מ"ר.  
ז'. המגיש : עבדייב סרגי ווינאידה, רח' שלמה מלכו 20, ב"ש, ואחרים.  
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'. 4 דפי הוראות בכתב (להלן התקנון).  
ב'. תשריט בקב"מ 1:1000 (להלן התשריט).  
ג'. נספח בינוי מנחה, המחייב לגבי מיקומן של התוספות והיטל מורחב של תוספת סטנדרטית  
עבור מגרשים מס' 1219B, 1216B, 1192B, 1191A, 1188B, 1188A, 18A (להלן הנספח).  
כל המסמכים המהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.

4. יחס לתכניות אחרות.

תכנית זו כפופה לתכנית מס' 4 / 75 / 5 / במ, למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.

5. מטרת התכנית.

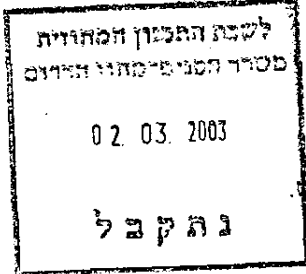
הגדלת שטחי בניה במגרשים הנ"ל ע"י הגדלת זכויות הבנייה ושינויים בהנחיות והגבלות בניה  
ובקו בנין.

6. תכליות ושימושים.

- 6.1 אזור מגורים א' (מגרשים מס' 1192A, 1191B, 1191A, 1188B, 1188A, 18B, 18A, 1219B, 1219A, 1216B, 1216A, 1192B)  
6.1.1 במגרשים הנ"ל תותר הקמת יחידות דיור צמודות קרקע בבתים חד משפחתיים עם קיר  
משותף בגובה עד 2 קומות.  
6.1.2 במגרשים מס' 1219B, 1216B, 1192B, 1191A, 1188B, 1188A, 18A תותר הגדלת שטח בניה בחזית אחורית וצדדית בקומת קרקע ובקומה א', ובחזית קדמית  
בקומה א'.  
6.1.3 הגגות יהיו גגות רעפים. שיפוע הגג וניקוזו יהיה בתחומי המגרש.  
גובה מרבי של מבנה עם גג רעפים לא יעלה על 9.0 מ', ויימדד ממפלס  $\pm 0.00$  של המבנה.

6.1.4 מחסן:

בכל מגרש תותר הקמת מחסן אחת בחצר אחורית של המגרש בקו בנין 0.0 אחורי וצדדי גובה המחסן נטו יהיה 2.20 מ'. שטחו המרבי של המחסן לא יעלה על:  
 - 11.0 מ"ר במגרש מס' 1216B,  
 - 9.0 מ"ר במגרש מס' 1219B,  
 - 8.0 מ"ר במגרשים מס' 1192B, 1191A, 1188B, 1188A, 18A,  
 - 6.0 מ"ר במגרשים מס' 1191B, 18B, 1216A, 1192A, 1219A.  
 הגג של המחסן יהיה גג בטון שטוח או גג רעפים. שיפוע הגג וניקוזו יהיה לכיוון המגרש. לא יותרו פתחים לכיוון השכן.



6.1.5 סככה:

במגרשים מס' 1219B, 1216B, 1192B, 1191A תותר הקמת סככה בחזית קדמית של הבית בגודל עד: - 18.0 מ"ר במגרש מס' 1192B, 1191A,  
 - 33.0 מ"ר במגרש מס' 1216B, 1219B.  
 הסככה תבנה מחומרים קלים ללא קירות ודלתות.  
 שטחה של הסככה ייחשב כשטח עיקרי. קו בנין עבור הסככה לפי המסומן בתשריט.

6.1.6 סככת רכב:

תותר הקמת סככת רכב במידות 5.0 מ' X 3.0 מ' בחזית קדמית של המגרש.  
 הסככה תקורה בקירוי קל ללא קירות ודלתות. בקו בנין עבור סככת הרכב יהיה 0.0 קדמי וצדדי. שיפוע גג וניקוזו לתחומי המגרש.

6.2 דרכים.

6.2.1 רוחב זכות הדרך בדרכים משמש לכביש, מדרכות, תעלות ניקוז, נטיעות וקווי תשתיות לסוגיהם עיליים ותת קרקעיים.  
 6.2.2 דרך משולבת: תכלית מותרת - שילוב בחפיפה של תנועת כלי רכב, הלכי רגל, סידור חניות, ביצוע עבודות תשתית, תאורה, גינון, ריהוט רחוב.

7. טבלת זכויות בנייה.

מצב קיים :

מס' יחיד	קו בניין (מ')			סה"כ שטח בנייה מותר (מ"ר)	שטח שרות (מ"ר)	שטח עיקרי (מ"ר)		מס' קומות	שטח מגרש	מס' מגרש	אזור
	אחורי	צדדי	קדמי			ק. קרקע	סה"כ				
1	3	2	5 מ' או כמסומן בתשריט	151	21	100	130	2	לפי תבלת מגרשים בתשריט	לפי תבלת מגרשים בתשריט	מגורים 'א'

02.03.2003

נתקבל

-3-

**מצב מוצע :**

הערה	מס' יח"ד	מס' קומות מרבי	קווי בניין ב- מ'			תכנית מרבית מ"ר	סה"כ שטח בניה מותר בכל הקומות	שטח שרות*		היקפי בניה מרביים למטרות עיקריות		שטח מגרש מזערי מ"ר	מס' מגרש	אזור
			ק	צ	א			מ"ר	מ"ר	סה"כ מ"ר	לקומה מ"ר			
**	1	2	כמסומן בתשריט	121	151	21	130	100	248	,1191B, 18B, 1216A, 1192A, 1219A		מגורים א'		
				125	188	23	165	102		18A				
				123	193	23	170	100		1188A				
				123	163	23	140	100		1188B				
				141	202	23	179	118		1191A				
				141	195	23	172	118		1192B				
				159	199	26	173	133		1216B				
				157	197	24	173	133		1219B				

\* - שטח שרות כולל סכנת רכב - 15 מ"ר ומחסן (לפי סעיף מס' 6.1.5)  
\*\* - כל השטחים המצויינים בטבלה הם מעל הכניסה הקובעת.

**8. עיצוב אדריכלי.**

הנחיות אלה יחולו על צמד הבתים תוך תכנון חזית משותפת.  
כל משתכן רשאי לבצע את התוספות ללא קשר עם בית הצמוד בשלבים ביניים, 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.  
עיצוב הגג וגובהו יבוצעו מסגרת תכנונית לחזית משותפת עם אפשרות בניה בנפרד.

**9. חניה :**

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

02.03.2003

נתקבל

-4-

**10. הנחיות כלליות לתשתית.**

כל מערכות התשתית יתואמו 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 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 ביינים 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.

**מים:**

אספקת מים תהיה ממערכת המים העירונית/מאושרת ע"י משרד הבריאות. אספקת מים המים תהיה ע"י מערכות סולריות בודדות המשולבות בעיצוב הבית.

**ביוב:**

המבנה המתוכנן לרבות התוספות יהיה מחובר לרשת הביוב העירונית בהתאם להנחיות מהנדס העיר.

**ביקו:**

פיתוח השטח ייעשה בצורה שתשלב את המגרש במערכת הטבעית ו/או עירונית.

**11. חלוקה ורישום:**

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

**12. הפקעות לצרכי הציבור:**

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

**13. תאריכי ושלבי ביצוע.**

התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישור תכנית זו.

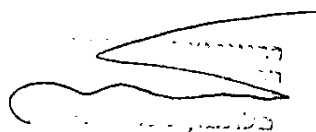
**14. תנאים למתן היתר בניה.**

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

**15. אישורים.**



**חתימת המגיש:**



**חתימת המתכנן:**

**חתימת בעל הקרקע:**