

6-4122

לשכת אגטנון הבהוויה  
 משרד הפנים - מחוז הדרום

13.11.2003

נתקבל

מרחב תכנון מקומי באר שבע  
 תכנית מפורטת מס' 26/206/03/5  
 שינוי לתכנית מס' 2/72/5 במ/5  
 4/75/5  
 15/206/03/5

תקנון

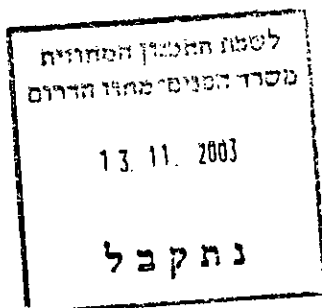
משרד הפנים מחוז הדרום  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1945  
 אישור תכנית מס' 26/206/03/5

הועדה המוחדרת לתכנון ולבניה החליטה  
 ביום 1/10/2003 לאשר את התכנית.

סמנכ"ל לתכנון \_\_\_\_\_  
 יו"ר הוועדה המחוזית \_\_\_\_\_

הודעה על אישור תכנית מס' 26/206/03/5  
 כורסמה בילקוט הפרסומים מס. \_\_\_\_\_  
 מיום \_\_\_\_\_

- תאריך: יולי 2001
- יולי 2002
- ינואר 2003
- מאי 2003
- נובמבר 2003



## מ ב ו א

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' ע"י שינויים בזכויות בניה  
ובהנחיות והגבלות בניה.

1. שם התכנית.

התכנית תקרא תכנית מפורטת מס' 26/206/03/5 שינוי לתכניות מס' : 5 / במ / 2 / 72 , 5 / במ / 4 / 75 , 15 / 206 / 03 / 5 (להלן התכנית).

2. הנתונים הכלליים.

- א'. מחוז : הדרום.  
ב'. נפה : באר שבע.  
ג'. מקום : באר שבע, שכ' נחל עשן.  
ד'. גושים : 38162 (בהסדר), חלקות ארעיות 50, 51, 87 (חלק), 38163, חלקות 29, 30, 58 (חלק), 59 (חלק), 38164, חלקות 48, 49, 64 (חלק), 38167, חלקה 81 (חלק), 38169, חלקה 72 (חלק), 38170, חלקות 52, 53, 87 (חלק), 85 (חלק), 38171 (בהסדר), חלקות ארעיות 17, 16, 69 (חלק), 38176, חלקות 48, 49, 88 (חלק), 60, 61, 86 (חלק).  
ה'. שטח התכנית : 5.385 ד'.  
ו'. המגישים : צוויק אלכס וסבטלנה, רח' חנה 4, שכ' נחל עשן, ב"ש, דנילנקו מיכאל, רח' מרים ילן שטקליס 16, שכ' נחל עשן, ב"ש, פרידמן ויטלי, רח' יהשוע ברטונוב 12, שכ' נחל עשן, ב"ש, וינשטוק יבגני ואירינה, רח' קדושי יאסי 14, שכ' נחל עשן, קליינר אולגה ואולג, רח' שמואל רודנסקי 17, שכ' נחל עשן, ב"ש, עמיר שלום, רח' חוה 21, שכ' נחל עשן, ב"ש, רויזמן מיכאל, רח' אהרונסון 27, שכ' נחל עשן, ב"ש.  
ז'. בעל הקרקע : מ.מ.י., ואחרים.  
ח'. עורך התכנית : אדריכל רבינוביץ' ויקטור, רח' עבדת 12, ב"ש. רשיון מס' 26019.

3. מסמכי התכנית.

- א'. 6 דפי הוראות בכתב (להלן התקנון),  
ב'. תשריט בקנ"מ 1:1000 (להלן התשריט),  
ג'. נספח בינוי מנחה, המחייב לגבי מיקומן של התוספות, מיקום סככות, סככות חניה ומחסנים והיטל מורחב של תוספת סטנדרטית לפי תכנית מאושרת, עבור מגרשים מס' 89A, 96A, 96B, 117A, 117B, 191B, 214A, 214B, 1119A, 1123B (להלן הנספח).  
כל המסמכים הנ"ל מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.

4. ציונים בתשריט.

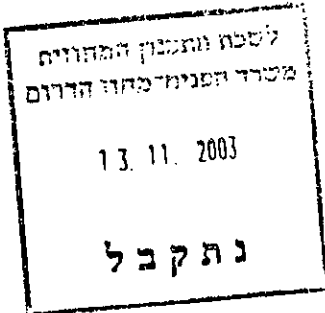
כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

5. יחס לתכניות אחרות.

תכנית זו כפופה לתכניות מס' 5 / במ / 2 / 72 , 5 / במ / 4 / 75 , 15 / 206 / 03 / 5 למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.

6. מטרת התכנית.

תוספות שטחי בניה במגרשים המפורטים מטה, הנמצאים באזור מגורים א' ע"י הגדלת זכויות בניה ושינויים בהנחיות והגבלות בניה.



לשכת תוכנון הסחווית  
משרד המניס"בחוז הדדום  
13. 11. 2003  
נתקבל

7. תכליות ושימושים מותרים, הוראות והגבלות בניה.

7.1 אזור מגורים א' (89A, 89B, 96A, 96B, 117 A, 117B, 191A, 191B, 214A, 214B, 1119A, 1119B, 1123A, 1123B).

7.1.1 במגרשים הנ"ל נמצאים בתים חד משפחתיים עם קיר משותף בגובה עד 2 קומות. בנוסף לבניה מותרת לפי תכניות מס' 5/ במ/72/2, 5/ במ/75/4, 5/ 206/03/15 תותר הגדלת שטח בניה בחזית אחורית וצדדית בקומת קרקע ובקומה 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 לכיוון המגרש. גובה מרבי של מבנה עם גג רעפים לא יעלה על 9.0 מ' ויימדד ממפלס +0.00 של המבנה הקיים.

במגרשים מס' 89B, 191 A, 1119B, 1123A זכויות בניה נשארות ללא שינוים בהתאם לתכניות מאושרות מס' 5/ במ/72/2, 5/ במ/75/4, 5/ 206/03/15.

במגרשים הללו ההנחיות לעניין מיקום תוספות בניה/ ראה ניספח בינוי / הינם בגדר הוראות מחייבות מבחינת עיצוב הבניה ומיקום התוספת, אך לא ניתן לבנות על פיהן טרם אישורה של תכנית מפורטת נפרדת אשר תסדיר תוספת זכויות בניה.  
7.1.2 מערכת דודי שמש - מיקום דודי שמש יותר רק בתוך חלל גג רעפים.  
7.1.3 מחסן:

בכל מגרש, מלבד למגרשים מס' 89A, 96A, 1123B, תותר הקמת מחסן אחד בחצר אחורית של המגרש בשטח עד 6.0 מ"ר.  
במגרש מס' 89A תותר מחסן בשטח עד 8 מ"ר.  
במגרש 96A תותר מחסן בשטח עד 16 מ"ר.  
במגרש 1123B תותר מחסן בשטח עד 7 מ"ר.  
גובהו הפנימי של כל מחסן לא יעלה על 2.20 מ'.  
לא יותרו פתחים לכיוון השכן ושיפוע גג וניקוזו יהיו לכיוון המגרש.  
קווי בניין של מחסן ראה נספח בינוי.

7.1.4 סככה:

במגרש מס' 1123B תותר הקמת שתי סככות עם קירוי גג רעפים, ללא קירות ודלתות, צמודות לבית, בחזית קדמית וצדדית. שטח של שתי סככות סה"כ לא יעלה על 30 מ"ר ויחשב כשטח עיקרי. קו בניין קדמי וצדדי לפי נספח בינוי.

7.1.5 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'.  
סככות רכב יבנו על הגבול המשותף עם מגרש השכן כך שתמיד יהיו זוגות של סככות רכב פרט למגרשים פינתיים ומגרשים הגובלים עם מגרשים פינתיים.

7.1.6 פרגולה:

במגרשים מס' 191B, 214A תותר הקמת פרגולות עץ בשטח עד 26 מ"ר.

7.2 דרכים:

רוחב ותוואי דרכים לפי המסומן בתשריט.

7.3 דרך משולבת:

תכלית מותרת - שילוב בחפיפה של תנועת כלי רכב, הלכי רגל, סידור חניות, ביצוע עבודות תשתית, תאורה, גינון, ריהוט רחוב.

13. 11. 2003

נתקבל

8. טבלת זכויות בנייה (מצב קיים).

(מגרשים מס' 117A, 117B, 191A, 191B, 214A, 214B לפי תכנית מס' 5/במ/72/2).

אזור	שטח מגרש מזערי	מס' קומות	שטח עיקרי (מ"ר)		שטח שרות (מ"ר)	סה"כ שטח בנייה מותר (מ"ר)	קו בניין (מ')		
			ק. קרקע	סה"כ			קדמי	צדדי	אחורי
מגורים א'	170	2	100	130	21	151	כמסומן בתשריט	0	2.5

\* סה"כ שטחי שירות 21 מ"ר (מחסן - 6מ"ר וסככת רכב - 15מ"ר).

מצב קיים

(מגרשים מס' 89A, 89B, 96A, 96B, 1119A, 1119B לפי תכנית מס' 5/במ/75/4):

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

\* סה"כ שטחי שירות 21 מ"ר (מחסן - 6מ"ר וסככת רכב - 15מ"ר).  
\*\* בין שני מגרשים עם מספר מגרש זהה תותר קו בנין 1.3 מ' או 0.0 מ' בקיר משותף.

מצב קיים (לפי תכנית מס' 15/206/03/5):

היעוד	מס' מגרש	שטח מגרש מזערי (מ"ר)	שטח בניה עיקרי (מ"ר)		שטח שרות מ"ר *	שטח סה"כ (מ"ר)	תכנית מרבית (מ"ר)	קווי בניין ב-מ' קומות מס'			
			ק. קרקע	סה"כ				ק	צ	א	
מגורים א'	1123B, 1123A	275	110	189	21	210	131	כמסומן בתשריט	2		

\* סה"כ שטחי שירות 21 מ"ר (מחסן - 6מ"ר וסככת רכב - 15מ"ר).

לשכת התכנון והמחוזית  
משרד הכניס-מחוז ארדום  
13.11.2003  
נתמבל

מצב מוצע :

הערה	מס' קומות	קווי בניין ב-מ' ק	תכנית מרבית מ"ר	שטח סה"כ במ"ר	שטח שרות מ"ר	שטח בניה עיקרי למגרש מ"ר		שטח מגרש מזערי מ"ר	מס' מגרש	אזור
						קרקע	סה"כ			
*	2	כמסומן בתשריט	126	201	21	180	105	249	117B, 117A, 191B, 214A	מגורים א' חד משפחתי עם קיר
			128	203	23	180	105		89A	
			131	161	31	130	100		96A	
			131	181	21	160	110		96B	
			126	201	21	180	105		214B	
			131	211	21	190	110		1119A	
			131	210	21	189	110		1123A	
			162	241	22	219	140		1123B	
			121	151	21	130	100		,191A, 89B, 1119B	

\* קווי בניין עבור מחסנים וסככות רכב ראה נספח בינוי.  
9. עיצוב אדריכלי.

הנחיות אלה יחולו על צמד הבתים תוך תכנון חזית 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. עיצוב הגג וגובהו יבוצעו מסגרת תכנונית לחזית משותפת עם אפשרות בניה בנפרד.

10. 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:

13.11.2003

נתקבל

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. **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.

**תקשורת** - מערכת תקשורת תבוצע בהתאם לתכנית פתוח באישור משרד התקשורת. **אשפה** - תתוכנן בהתאם לדרישות מנהל ההנדסה.

**11. חלוקה ורישום:**

חלוקה ורישום יבוצע בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבנייה.

**12. 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.

**13. תאריכי ושלבי ביצוע:**

התכנית תבוצע תוך שנתיים מיום אישור תכנית זו.

**14. תנאים למתן היתר בניה:**

היתרי בניה יוצאו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.

**15. אישורים.**

חתימת היזם:

חתימת עורך התכנית:

חתימת בעל הקרקע: