

לשכת התכנון המחוזי  
 משרד הפנים - יאנון הרד"ם  
 10.12.2005  
 נתקבל



**מבוא**

**לתכנית מפורטת מס' 88/115/03/5**

במגרש מס' 257A השייך לאזור מגורים א' ונמצא בשכ' נאות לון, רח' עכו 16, ב"ש - הכלול בתכנית זו מאפשרת:

- א. הגדלת שטחי בניה המותרים עבור תוספות בניה בשתי קומות בחזיתות מזרחית וצפונית ובניית שתי סככות בחזיתות צפונית ודרומית.
- ב. הקמת מחסן צמוד לבית.

משרד הפנים  
 חוק התכנון והבנייה  
 אישור תכנית מס' 88/מס/03/5  
 תוקף התכנית עד ליום 10/מ/06  
 מינהל התכנון  
 מינהל התכנון

החזיקה על יסודות הבניה מס' 88/מס/03/5  
 כרטיסיה בילקוט הפרסומים מס' 567  
 15/1/04

**מרחב תכנון מקומי באר-שבע**

**תכנית מפורטת מס' 88/115/03/5**

**שינוי לתכנית מפורטת**

**מס' 47/115/03/5**

**מגיש התכנית :** צמח יוסף – רח' עכו 16, נאות לון, באר-שבע  
טל: 08-6411950, פל: 0523-385143

**בעל הקרקע :** מנהל מקרקעי ישראל

**עורך התכנית :** אדריכלית נטליה ליפובצקי  
שד' רגר, בנין רסקו, 28, ב"ש  
טל: 08-6235163, פל: 054-4474557

**תאריך :** 19.10.05

**1. שם התכנית**

תכנית מפורטת מס' 88/115/03/5 שינוי לתכנית מפורטת מס' 47/115/03/5.

מחוז	:	הדרום
נפה	:	באר-שבע
מקום	:	באר-שבע, שכי נאות לון, רח' עכו 16
גושים וחלקות	:	גוש 38324, חלקות: 45, 46, 83 (חלק), 86 (חלק)
שטח התכנית	:	1.100 ד'

**3. מסמכי התכנית**

התכנית כוללת 4 דפי הוראות בכתב (להלן התקנון) ותשריט בקנ"מ 1:250 (להלן התשריט). המסמכים האלה מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.

**4. יחס לתכניות אחרות**

התכנית כפופה לכל ההוראות של תכנית מפורטת מס' 47/115/03/5 למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.

**5. ציונים בתכנית**

כפי המסומן בתשריט ומתואר במקרא.

**6. מטרת התכנית**

- 6.1 הגדלת היקפי בניה מירביים למטרות עיקריות במגרש מס' 257A המיועד לאזור מגורים א' ונמצא שכי נאות לון, רח' עכו 16, ב"ש ל- 61%, והתאמת זכויות הבניה לפי תקנות תכנון ובניה חדשות.
- 6.2 שינוי בקווי בניין מערבי ומזרחי.
- 6.3 קביעת קווי בנין עבור מחסן וסככה.
- 6.4 קביעת תנאים למתן היתרי בנין.

**7. תכליות ושימושים**

7.1 אזור מגורים א' (מגרש מס' 257 A) :

- 7.1.1 במגרש הני"ל קיים בית חד-משפחתי עם קיר משותף בעל 2 קומות ומרתף.
- 7.1.2 תותר הוספת בניה בשתי קומות בחזיתות מזרחית וצפונית.
- 7.1.3 תותר בניית סככות: מעל מרפסת בכניסה לבית בחזית צפונית ומעל מרפסת שרות בחזית דרומית בקו בנין 0.0 הצדדי. שטח סככות יחשב כשטח עיקרי.
- 7.1.4 גימור התוספות יהיה מתואם לבית הקיים ובמידה ויהיה חיפוי יחופה הבית כולו. התכנית מאפשרת גמישות במיקום וגודל הפתחים.
- 7.1.5 תותר לבנות מחסן כחלק מהבית בחזית הדרומית בקו בנין - 0.0 מ' בשטח עד 8.0 מ"ר. לא יותרו פתחים לכיוון השכן ושיפוע הגג וניקוזו יהיו לכיוון המגרש. גובה מחסן - 2.2 מ' נטו.
- 7.1.6 תותר לבנות סככה מעל החניה בגודל 15.0 מ"ר ללא קירות. מיקום סככת רכב יהיה בחזית המגרש, בקווי בנין- 0; 0 מ' קדמי וצדדי. שיפוע הקירוי וניקוזו יהיו לכיוון המגרש או לרחוב.
- 7.1.7 מגרש 257B נשאר ללא שינויים.

7.2 דרך :

תוואי ורוחב הדרך לפי המסומן בתשריט.

7.3 דרך משולבת :

מיועד לדרכים ציבוריות משולבות של הולכי רגל ורכב.

**8. זכויות בניה - מצב קיים**

לפי תכנית מפורטת מס' 47/115/03/5 :

א. קוי בנין מינימאליים :

- לאורך כל הדרכים קוי הבניה יהיו כמסומן בתשריט.
- קו בנין במגרשים הדו-משפחתיים בגבול המשותף יהיה 0.0 בתנאי קיר אטום או 3.0 מ'.
- קוי בנין צדדיים יהיו 3.0 מ'.
- במגרש פינתי קוי בנין קדמיים יהיו כמסומן בתשריט, וקוי בנין צדדיים יהיו 3.0 מ'.
- במגרש פינתי אין קו בנין אחורי.

- ב. סך הכל שטח הבניה המירבי יהיה בבנינים בני שתי קומות 40% משטח המגרש, כאשר בקומת הקרקע 30%.
- ג. באחוזי הבניה יחשבו ויכללו כל השטחים המבונים בכל המפלסים כולל כל השטחים המקורים לרבות מרפסות מקורות, שטחים מגוננים מקורים ומבני עזר למיניהם למעט המפורט כדלקמן:
- שטח מקלט ברוטו של עד 10.0 מ"ר (המחושב כשטח מקלט ברוטו תקני מינימלי) בין שהוא עילי ובין שהוא תת-קרקעי,
  - שטח המרתף שלא יעלה על 60% מהשטח המקסימלי המותר בקומה, וגובהו לא יעלה על 2.20 מ' נטו.
  - תותר בנית סככת רכב יחידה או משותפת לשני מגרשים צמודים, בתנאי חתימת השכנים. גובה הסככה לא יעלה על 2.20 מ'. קו בנין צדדי 0.0. שטח מירבי לא יעלה על 15 מ' (3.00x5.00). קו בנין קדמי 3.0 או 0.0 מ' בתנאי שיובטח שדה ראייה ביציאה מהחניה.
  - מחסן בגודל מקסימלי של 8 מ"ר. קו בנין אחורי וצדדי 0 ובתנאי חתימת השכנים. גובה מירבי 2.20 מ' נטו.

### 9. טבלת זכויות בניה – מצב מוצע

קווי בנין ק צ א	היקפי בניה מרביות למגרש ב- % וב-מ"ר				שטח עיקרי בכל הקומות	מס' קומות	מס' יחיד	שטח מגרש (דונם)	מס' מגרש	אזור
	תכסית מרבית	סה"כ עיקרי + שרות	שטח שרות							
			מתחת לקרקע	מעל * לקרקע						
עפ"י תשריט	42% +	79% +	18%	33 מ"ר	61%	2 + מרתף	1	0.407	257A	מגורים א'
	33 מ"ר	33 מ"ר						0.348	** 257B	
לפי סעיף מס' 8 לעיל										

- \* שטח שרות מעל הקרקע כולל: מקלט (10 מ"ר), מחסן (8 מ"ר) וחניה מקורה (15 מ"ר).
- \*\* זכויות בניה במגרש מס' 257B נשארות ללא שינוי.

### 10. הנחיות כלליות לתשתית:

#### 10.1 שרותים הנדסיים

ביוב ניקוז ואספקת מים יתוכננו ויבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס העיר באר-שבע. יחול איסור בניה מעל לקווי תשתית, וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י הבונה ועל חשבונו, בתאום עם הרשויות המוסמכות.

#### 10.2 חשמל

לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה :

סוג קו חשמל	מרחק מתיל קיצוני	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 בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק הקטן מ 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל - מחוז דרום.

### 11. מקלטים

בהתאם להנחיות פיקוד העורף ובאישורו.

**12. תנאים למתן היתרי בניה**

היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זאת.

**13. חלוקה ורישום**

חלוקת המגרשים תעשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

**14. הפקעות לצרכי ציבור**

מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור, כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית לפינוחלי מנהל מקרקעי ישראל או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהם בכפוף להסכמת הועדה המחוזית.

**15. חניה :**

החניה תהייה בתחום המגרש ולפי תקן חניה של תכנית מתאר באר-שבע.

**16. תאריכי ושלבי ביצוע:**

התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישורה.

**17. חתימות**

עורך התכנית



עורך התכנית :

בעל הקרקע :



מגיש התכנית :