

6005581

לשכר המיזם המחוזית  
 משרד המגורים והתחבורה  
 26.02.2007  
 נתקבל

מחוז הדרום  
 מרחב תכנון מקומי באר שבע  
 תכנית מס' 15/207/03/5  
 שינוי לתכנית מס' 5 / במ / 73 / 3 / 5 / במ / 73 (9),  
 73 / במ / 5

### תקנון

משרד המגורים והתחבורה  
 חוק התכנון וההגנה הנכס"ח 1965  
 אישור תכנית מס' 15/207/03/5  
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
 ביום 23/04/07 לאשר את התכנית  
 ז"ל סג' 108  
 מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 15/207/03/5  
 בורסמה בלוקוון המרכזיים מס' 5658  
 30/4/07

תאריך: יולי 2001  
 יוני 2003

## מבוא

תכנית זו מטפלת בשישה מגרשים חד-משפחתיים עם קיר משותף, הנמצאים בשכ'ו' חדשה, באר-שבע.  
התכנית המוצעת מאפשרת:

- הגדלת שטחי בניה בחזית אחורית בקומת קרקע ובקומה א' עבור מגרשים מס' 126A, 142A
  - במגרש מס' 132A הגדלת שטחי בניה בחזית אחורית בקומת א' בלבד
  - הגדלת שטחי בניה בחזית קדמית עבור מגרשים מס' 132A, 126A, 142A
- במגרשים מס' 132B, 126B, 142B זכויות בניה נשארות ללא שינויים בהתאם לתכניות מאושרות מס' 5/במ/73(9), 5/במ/73, 3/5/במ/73.

**1. שם התכנית.**

התכנית תקרא תכנית מפורטת מס' 15/207/03/5  
שינוי לתכניות מס': 5/במ/73 (9), 5/במ/73/3, 5/במ/73.

**2. הנתונים הכלליים.**

א'. מחוז : הדרום.  
ב'. נפה : באר שבע.  
ג'. מקום : באר שבע, שכ' ו' חדשה.  
ד'. גושים : 38132, חלקות 160, 161, 31 (חלק), 191, 194, 32 (חלק), 227, 228, 35 (חלק).  
ה'. מגרשים : 126A, 126B, 132A, 132B, 142A, 142B.  
ו'. המגשים : משפ' סבה יהודה, רח' אולשן 23, שכ' ו' חדשה, ב"ש.  
משפ' אבקוב מיכאל ומרינה, רח' חשין 18, שכ' ו' חדשה, ב"ש.  
משפ' אלמליח אירוס, רח' גויטין 15, שכ' ו' חדשה, ב"ש.  
ז'. בעל הקרקע : מ.מ.י, משפ' סבה יהודה, רח' אולשן 23, שכ' ו' חדשה, ב"ש.  
משפ' אילן מושה, רח' אולשן 25, שכ' ו' חדשה, ב"ש.  
משפ' אבקוב מיכאל ומרינה, רח' חשין 18, שכ' ו' חדשה, ב"ש.  
משפ' אבשלומוב, רח' חשין 20, שכ' ו' חדשה, ב"ש.  
משפ' אלמליח אירוס, רח' גויטין 15, שכ' ו' חדשה, ב"ש.  
משפ' קסטל, רח' גויטין 17, שכ' ו' חדשה, ב"ש.  
ח'. עורך התכנית : אדריכל רבינוביץ' ויקטור, רח' עבדת 12, ב"ש. רשיון מס' 26019.  
ט'. שטח התכנית : 2.147 ד'.

**3. מסמכי התכנית.**

א'. 3 דפי הוראות בכתב (להלן התקנון),  
ב'. תשריט בקנ"מ 1:1250 (להלן התשריט),  
ג'. נספח בינוי מנחה ומחייב לגבי מיקום של התוספות בלבד (להלן הנספח).  
כל המסמכים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.

**4. ציונים בתשריט.**

כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

**5. יחס לתכניות אחרות.**

תכנית זו כפופה לתכניות מס' 5/במ/73 (9), 5/במ/73/3, 5/במ/73.  
למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.

**6. מטרת התכנית.**

הגדלת זכויות בניה לצורך תוספת שטח בניה, ע"י שינויים בזכויות בניה, הנחיות והגבלות בניה ושינויים בקווי בניין במגרשים מס' 126B, 132A, 142A הנמצאים באזור מגורים א'.  
במגרשים מס' 126A, 132B, 142B זכויות בניה נשארות ללא שינויים  
בהתאם לתכניות מאושרות מס' 5/במ/73 (9), 5/במ/73/3, 5/במ/73.

**7. תכליות ושימושים מותרים, הוראות והגבלות בניה.**

7.1 אזור מגורים א' (126A, 126B, 132A, 132B, 142A, 142B).

7.1.1 במגרשים הנ"ל תותר הקמת יחידות דיור צמודות קרקע בבתים חד משפחתיים בני שתי קומות עם קיר משותף.

בנוסף להרחבה מותרת בתכניות מס' 5/במ/73 (9), 5/במ/73/3 תותר תוספת שטח עיקרי :  
במגרשים מס' 126A, 132A, 142A בקומת קרקע ובקומה א'.  
מיקומן של התוספות ראה נספח בינוי.

7.1.2 מערכת דודי שמש - מיקום דודי שמש יותר רק בתוך חלל גג רעפים.

7.1.3 מחסן :

במגרש מס' 126A תותר הקמת מחסן בשטח עד 12 מ"ר,  
 במגרש מס' 126B תותר הקמת מחסן בשטח עד 11 מ"ר,  
 במגרש מס' 132A תותר הקמת מחסן בשטח עד 9 מ"ר,  
 במגרשים מס' 142B, 142A, 132B תותר הקמת מחסן בשטח עד 8 מ"ר.  
 לכל מחסן לא יותרו פתחים לכיוון השכן. שיפוע הגג וניקוזו יהיו לכיוון המגרש.  
 מיקומם וקווי בניין של מחסנים ראה נספח בינוי.

7.1.4 סככת רכב:

בכל מגרש תותר הקמת סככת רכב לחזית דרך בפינת המגרש אשר תקורה בקירו קל ללא קירות ודלתות בשטח של 15 מ"ר. שיפוע הגג וניקוזו יהיו לכיוון המגרש.

7.2 דרכים :

רוחב ותוואי דרכים לפי המסומן בתשריט.

7.3 דרך משולבת :

רוחב ותוואי דרכים לפי המסומן בתשריט.

8. טבלת זכויות בניה

מצב קיים ( לפי תכנית מס' 5 / במ / 3 / 73 )

אזור	שטח מגרש מזערי מ"ר	מס' יח"ד במגרש	שטח בניה עיקרי מ"ר		מספר קומות	שטח שירות*		קווי בניין מ'		
			ק.קרקע	סה"כ		מ"ר	סה"כ	קידמי	צדדי	אחורי
מגורים א'	245	1	73.5	135	2	23	158	כמסומן בתשריט	2.70	5.0

\* - שטח למטרות שרות כולל: מחסן בשטח עד 8 מ"ר וסככת רכב בשטח 15 מ"ר.

9. טבלת זכויות בניה (מצב מוצע).

היעוד	מס' מגרש	שטח מגרש מ"ר	שטח בניה עיקרי מ"ר		שטח שרות מ"ר	שטח סה"כ במ"ר	תכסית מרבית מ"ר	קווי בניין ב-מ' קומות		
			ק.קרקע	סה"כ				ק	צ	א
מגורים א'	126A	294	90.5	170	27	197	117.5	כמסומן בתשריט		
	126B	250	73.5	135	26	161	99.5			
	132A	250	86.5	162	24	186	110.5			
	142A	250	90.5	170	23	193	113.5			
	142B, 132B	245	73.5	135	23	158	96.5			

\* - שטח למטרות שרות כולל מחסן וסככת רכב.

10. חניה :

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

11. מרחב מוגן:

תתוכנן בהתאם להנחיות הג"א ובאישורה.

**12. 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 הגגות.

**13. 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 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.

**14. חלוקה ורישום:**

חלוקה ורישום יבוצע בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבנייה התשב"ה

**15. 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 תפקיד את זכות השימוש והחזקה בהם בכפוף להסכמת הועדה המחוזית.


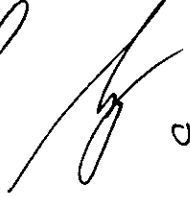
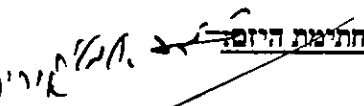
**16. תאריכי ושלבי ביצוע:**

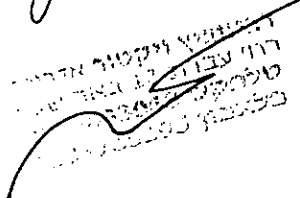
התכנית תבוצע תוך 3 שנים מיום אישור תכנית זו.

**17. תנאים למתן היתר בניה:**

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

**18. אישורים:**

חתימת היזם:  חתום:  חתום: 

חתימת המתכנן: 

**חתימת בעל הקרקע:**