

לשם זיכרון המחוזית  
משרד הפנים מחוז הדרום  
17.12.2007  
נתקבל

מבוא

לתכנית מפורטת מס' 33/169/03/5

תכנית זו כוללת מגרש מס' 4 המיועד לבניית קוטגיים טוריים (אזור מגורים א' - "רכבות").  
במגרש קיימים 7 בתים חד-משפחתיים בעלי 1 או 2 קומות עם קיר משותף (מספרי הבתים:  
1, 2, 3, 4, 5, 6, 7). התכנית המוצעת מגדילה זכויות בניה לבית מס' 5 ומאפשרת הוספת  
בניה בקומת קרקע ובקומה א' לצורך הרחבת מטבח ובניית חדר מדרגות בחזית קדמית  
ובניית חדרי שנה בחזית אחורית.

משרד הפנים מחוז הדרום  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  
אישור תכנית מס' 33/169/03/5  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה ההליטה  
ביום 19/11/07 לאשר את התכנית  
מינהל התכנון  
יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 33/169/03/5  
בדרכה בילקוט ובה מס' 5723  
5/12/08 מיום

**מרחב תכנון מקומי באר-שבע**

**תכנית מפורטת מס' 33/169/03/5**

**שינוי לתכניות מפורטות מס' 4/169/03/5, 14/169/03/5**

מגיש התכנית : שלום סרף - רח' הוברמן, 4/5, באר-שבע

בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל – רח' התקווה 4, קרית הממשלה, ת.ד. 233, ב"ש

עורך התכנית : נטליה ליפובצקי – אדריכלית (מס' רשיון 104717), ת.ז. 312988298  
שד' רגר 28, בית רסקו 38, טל: 08-6235163, נייד: 054-4474557

תאריך : 19.11.06

**1. שם התכנית**

התכנית תקרא תכנית מפורטת מס' 33/169/03/5  
שינוי לתכניות מפורטות מס' 4/169/03/5, 14/169/03/5.

מחוז :	הדרום :	2.
נפה :	באר-שבע :	
מקום :	באר-שבע, שכ' ב, רח' הוברמן 4/5 :	
גושים וחלקות :	גוש 38071, חלקות 84, 117 (חלק) :	
שטח התכנית :	1.158 ד' :	

**3. מסמכי התכנית**

המסמכים של הלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית :

- א. 3 דפי הוראות בכתב (להלן התקנון);
- ב. תשריט בקנ"מ 1:250 (להלן התשריט);
- ג. נספח בינוי מנחה ומחייב מבחינת מיקום התוספות בלבד.

**4. יחס לתכניות אחרות**

התכנית כפופה לכל ההוראות של תכניות מפורטות מס' 4/169/03/5, 14/169/03/5 למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.

**5. ציונים בתכנית**

כפי המסומן בתשריט ומתואר במקרא.

**6. מטרת התכנית**

שינויים במגרש מס' 4 (המיועד לאזור מגורים א' - "רכבות") בשכ' ב' באר-שבע עבור בית מס' 4/5 בלבד :

- 6.1 הגדלת היקפי בניה למטרות עיקריות מ-140 מ"ר ל-199 מ"ר.
- 6.2 קביעת הנחיות ומגבלות בניה למטרות שרות.
- 6.3 שינוי בקווי הבנין.
- 6.4 קביעת תנאים למתן היתרי בנייה.

**7. תכליות ושימושים**

**7.1 אזור מגורים א' - "רכבות" (מגרש מס' 4) :**

- 7.1.1 במגרש הנ"ל קיימים 7 בתים חד-משפחתיים בעלי עד 2 קומות עם קיר משותף (מספרי הבתים : 4/1, 4/2, 4/3, 4/4, 4/5, 4/6, 4/7). תכנית זו מאפשרת הרחבת שטח עיקרי לדירה מס' 4/5 בקומת קרקע וקומה א' (ראה נספח בינוי).
- 7.1.2 גימור התוספות יהיה מתואם לבית הקיים. ובמידה ויהיה חיפוי יתופה הבית כולו.
- 7.1.3 הגג של התוספות יהיה גג רעפים.
- 7.1.4 גובה מרבי למבנה 8.00 מ'. הגובה יימדד מגובה מפלס הכניסה הקובעת של המבנה הקיים.
- 7.1.5 לא יותרו פתחים לכיוון השכנים בקווי בנין 0.0 צדדיים.
- 7.1.6 לא תותר הקמת מחסן חיצוני.
- 7.1.7 זכויות בניה לבתים מס' 4/1, 4/2, 4/3, 4/4, 4/6, 4/7 נשארות ללא שינוי לפי תכנית התקפה.

**7.2 דרך :**

תואי ורוחב הדרך לפי המסומן בתשריט.

**8. זכויות בניה - מצב קיים (לפי תכנית מס' 14/169/03/5) :**

- 8.1 תותר בניית דירה אחת בשתי קומות בשטח עד 140 מ"ר.
- 8.2 בקומת קרקע יהיה שטח הבנייה המכסימלי 80 מ"ר כולל מבני עזר, במקרים בהם נוצל כל שטח הבניה בקומת הקרקע (80 מ"ר).
- תותר השארת מבני העזר החוקיים והקיימים, באם הניצול המכסימלי בשתי הקומות לא עולה על 120 מ"ר.
- 8.3 קווי בנין : קדמי-4.0 מ', צדדי-0.0 מ', אחורי-3.0 מ'.
- 8.4 גובה : עד 7.5 מ', גג רעפים בלבד.

**9. טבלת זכויות בניה – מצב מוצע**

קווי בניין	זכויות בניה מרביות למגרש מעל לקרקע (מ"ר)					מס' קומות מעל הקרקע	מס' יחיד	שטח מגרש מ"ר	מס' מגרש	יעוד	
	א	ב	ק	תכנית שטח מירבית	סה"כ עיקרי + שרות						שטח שרות
כמסומן בתשריט				116	216	17	199	4/5			מגורים א' – "רכבות"
ללא שינוי לפי תכנית מס' 14/169/03/5								2	7	974	

**10. הנחיות כלליות לתשתית:****10.1 שרותים הנדסיים**

כיוון 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 בניינים 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 יינתנו 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:**

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור – יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

**15. חניה:**

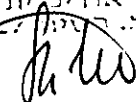
החניה תהיה לפי תקן חניה של תכנית מתאר באר-שבע.

**16. תאריכי ושלבי ביצוע**

התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישור התכנית.

**17. חתימות**

ליחידת אגף תכנון  
אדריכלית  
מ.ר. 1047





בעל הקרקע:

מגיש התכנית:

עורך התכנית: