

6005887

משרד המגורים מרחוק לדרום  
 חוק התכנון והבניה בטכניה 1965  
 86/115/03/5  
 הודעה המהירה לשינוי תוכנית הבניה וההליטה  
 ביום 21/7/08  
 מינהל התכנון

הודעה על אישור תכנית מס' 86/115/03/5  
 כרסמה בילקוט הפרסומים מס' 5833  
 21/7/08  
 מבוא לתכנית מס' 86/115/03/5  
 מיום

לשכת הוועדה המחוזית  
 מלמד השניסר אזור הדרום  
 01.06.2008  
 נתקבל

תכנית זו מטפלת בקטע מתוך אזור מגורים אי, בתים חד משפחתיים עם קיר משותף, שנימצא בשכונה ט' ברחוב בית-לחם בבאר-שבע. המגישים מבקשים להוסיף חדר בקומת קרקע וע"י כך לשנות קו בנין אחורי מ- 4.0 מ' ל- 0.0 מ', להגדיל שטחי מחסן וחניה, ותוספת בניה בקומה אי.

מרחב תכנון מקומי באר-שבע  
תכנית מס' 86 /115/03/5  
שינוי לתכנית מס' 37/115/03/5  
10/115/03/5

תקנון

מחוז	הדרום
נפה	באר-שבע
מקום	באר-שבע, רח' בית-לחם 16, שכי ט', באר-שבע.
גוש	38115.
חלקה	165, 133 (חלק).
מגרש	123
שטח התכנית	480 מ"ר
המגיש התכנית	משפחת שוורצפוקס רח' בית-לחם 16 .
בעל הקרקע	מנהל מקרקעי ישראל.
עורך התכנית	אדרי' גדעון רפאלי – רח' הדסה 53 ב"ש רישיון 3167
	טלפקס 08-6278162
תאריך	11.09.2005

1. שם התכנית  
תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 86 /115/03/5 שינוי לתכניות מפורטות מס' 37/115/03/5 ו- 10/115/03/5
2. שטח התכנית  
480 מ"ר.
3. גוש וחלקה  
גוש 38115, 129, 165 (חלק).
4. מסמכי התכנית  
המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:  
א. 4 דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התכנית).  
ב. תשריט ערוך ב ק.מ. 1:100 (להלן התשריט).  
ג. נספח בינוי מחייב לגבי מיקום התוספות בק.מ. 1:100 (להלן הנספח).
5. יחס לתכניות אחרות  
תכניות זו כפופה להוראות תכנית מפורטת מס' 37/115/03/5, למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.
6. ציונים בתכנית  
ציונים בתכנית כמסומן בתשריט ומתואר במפרט.
7. מטרת התכנית  
7.1 הגדלת היקפי בניה מרביים מ-50% ל-98% מתוכם 65% שטח עיקרי ו-33% שטח שרות.  
7.2 קביעת קווי בניין שונות למבנה.  
7.3 מצורף נספח בינוי מחייב לגבי מיקום התוספות.  
7.4 קביעת תנאים לעיצוב אדריכלי.
8. תנאים למתן היתר בנייה  
היתרי בנייה יוצאו עפ"י תכנית זו ולאחר אישורה.
9. תכליות ושימושים  
9.1 אזור מגורים א' מגרש 123  
9.1.1 בנוסף לבניה הקיימת באזור זה, תותר תוספת בניה בקומת קרקע עם שינוי קו בנין אחורי, הגדלת מחסן וחניה, ותוספת בניה בקומה א'. כל זאת ע"י הגדלת זכויות הבניה.  
9.1.2 מחסן: במגרש תותר הקמת מחסן אחד בקו בנין צדדי 0.0 מ' של המגרש (ראה תשריט), צמוד לסככת הרכב וכחלק בלתי נפרד ממנה גובה המחסן נטו יהיה 2.20 מ'. שטחו המרבי של המחסן לא יעלה על 8.0 מ"ר. גג המחסן יהיה גג רעפים או איסקוריט, שיפוע הגג וניקוזו יהיה לכיוון המגרש. לא יותרו פתחים לכיוון השכן.  
9.1.3 סככת רכב: תותר הקמת סככת רכב במידות  $6.3 \times 3.0 = 18.9$  מ"ר בחזית הקדמית של המגרש (ראה תשריט), הסככה תקורה בקירוי קל ללא קירות. קווי בנין עבור הסככה: צדדי 0.0 מ', קדמי 0.0 מ'. הניקוז מי גשם יהיה לכיוון המגרש.  
9.1.4 מצללות: תנאים להקמת מצללות (פרגולות) הינם ע"פ תקנות התכנון והבניה התשנ"ז 1997
- 9.2 דרכ  
רוחב זכות הדרך בדרכים משמש לכביש, מדרכות, תעלות ניקוז. נטיעות וקווי תשתיות לסוגיהם עיליים ותת-קרקעיים.
10. חניה  
החניה תתוכנן בתחום המגרש ולפי תקן חניה בתכנית מתאר באר-שבע.

קיים בהתאם להנחיות הג"א ובאישורה.

11. מקלט

12. זכויות בניה

א. זכויות בניה מצב קיים

אחוזי הבניה המכסימליים המותרים: עד 50% בשתי קומות, כשבקומת הקרקע תותר בניה מכסימלית של 35%. באחוזי הבניה ייחשבו כל השטחים המבונים, כולל מבני עזר ושטחים מקורים אחרים, לרבות מרפסות, למעט מרפסות גן ללא מעקה, מקלט עילי וסככת רכב בשטח של 15 מ"ר.

מרתף - לא יעלה על 60% משטח הקומה, גובהו יהיה 2.20 מ', תחתית תקרת המרתף לא תבלוט יותר מ-70 ס"מ מעל פני הקרקע. הקמתו מרווח צדדי 0.0 תותר בתנאי ששני השותפים בבנין הדו-משפחתי, יבנו ביחד.

באם יבנה רק שותף אחד, יהיה המרווח הצדדי המינימלי בקיר המשותף 2.0 מ'.

מחסן - תותר הקמת מחסן בגודל מקסימלי של 4 מ"ר על קו בנין צדדי 0 צמוד לסככת החניה וכחלק בלתי נפרד ממנה, וזאת בחתימת השכן הגובל. בקשה להקמת מחסן בנפרד מסככת החניה, תידון ע"י הוועדה המקומית לגופו של עניין.

קו בנין קדמי 5.0 מ', קו בנין צדדי בצד הקיר המשותף 0.0 או 2.0 מ', קו בנין צדדי בצד שאינו משותף 3.0 מ', קו בנין אחורי 4.0 מ' מיני.

ב. טבלת זכויות בניה מצב מוצע

קווי בנין ב- מ'			מספר קומות	תכסית מירבית ב-%	זכויות בניה מרביות לקומות ב-%			שטח מגרש במ"ר	מספר מגרש	האזור
אחורי	צדדי	קדמי			סה"כ בקומות עיקריות ב-%	למטרות למטרות עיקריות ב-%	קומה			
כמסומן בתשריט			קומת מרתף 2+ קומות	52	21	21	-	334	123	מגורים א'
					52	12	40			
					25	-	25			
					98	33	65			

\* שטח למטרות שירות מעל הקרקע כולל: ממ"ד 10 מ"ר, מחסן 8 מ"ר, חניה מקורה 18.90 מ"ר.

13. עיצוב אדריכלי גימור המבנה יהיה טיח התזה, בשילוב אבן טבעית. הבנייה תהיה קונבנציונלית בלוקים ובטון.

14. הנחיות כלליות לתשתית

אספקת מים, ביוב ניקוז ומיתקנים לאיסוף אשפה יבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס העיר ומשרד הבריאות, ובתאום עם הרשויות המוסמכות.

תשתיות חשמל: לא יינתן היתר בניה 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 היצוני	מרחק מציד 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.

### 15. הפקעות לצורכי ציבור

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

### 16. חלוקה ורישום

חלוקת המגרשים תעשה לפי סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.

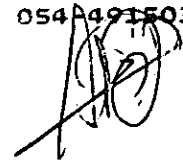
### 17. תאריכי ושלבי ביצוע

התכנית תבוצע תוך 3 שנים מיום אישור תכנית זו.

חתימות

המתכנן

גדעון רפאלי-אדריכל  
הדסה 53 באר-שבע  
טלפקס: 08-6278162  
נייד 054-44915039



המגיש

ב/ש  
שולמית ארליך

בעל הקרקע

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה כ... עם רשויות התכנון המוסמכות.  
חתימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח ההכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמנו הסכם הרישום בנינו, ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמה כל כ"ל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל הורא ועמ"י כל דין.  
לניצן חסר ספק מצדך בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם בנין השטח הכלול בתכנית, אין בהתייחסנו על התכנית הכרה או הדאה בקיום הסכם כאמור ו/או ייחזר על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על סיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכרה אחרת העומדת לנו מכח הסכם כאמור ועמ"י כל דין שגן וחתימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית.  
מניחל מקרקעי ישראל  
מרתו הדרימ

28.5.08  
יהודיה רפאלי-אדריכלית  
אדריכלות  
מרכיב תכנון