

6005917

-1-

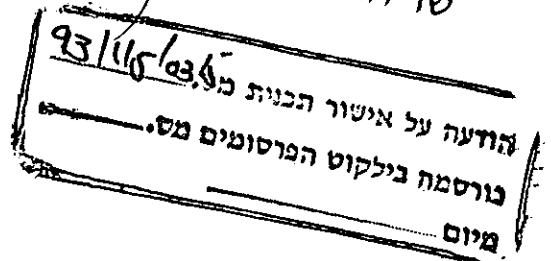
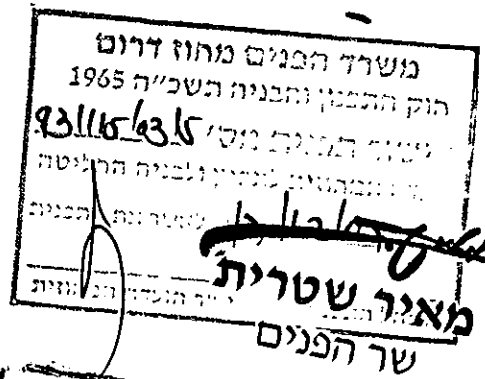
מחוז דרום

מרחב תכנון מקומי באר-שבע

תכנית מפורטת מס' 93/115/03/5  
שינוי לתכנית מפורטת מס' 43/115/03/5, 47/115/03/5



# הוראות התכנית



2005	תאריך: יולי
2005	אוקטובר
2006	אוגוסט
2006	דצמבר

## מבוא לתכנית מס' 93/115/03/5

תכנית זו מטפלת במגרש מגורים מס' 235 B, הנמצא ברח' עכו 23, שכ' נאות לון, ב"ש.  
מגרש מס' 235 B – בית חד-משפחתי בעל קיר משותף (לפי הגדרת של תכנית בתוקפה) נמצא  
ומתוכנן בקו בנין 0.00, המפריד בין שני המגרשים 235B ו-235A.  
מגרש מס' 235 A מופיע כרקע בלבד ולא ניכלל בשטח התכנית.

התכנית המוצעת מאפשרת:

- בניית מרתף על ידי סגירת קומת עמודים ושינוי בפיתוח המגרש.
- קירוי מרפסות ע"י סככות צל הצמודות לבית. כמו כן הגדלת שטח לסככת רכב.
- הגדלת שטח למחסן.
- הריסת מחסן בפינה הדרומית של המגרש.
- הריסת חלק מהסככה החורגת מגבול המגרש.

**1. התכנית**

- 1.1 שם התכנית - תכנית מפורטת מס' 93/115/03/5 - שינוי לתכנית מפורטת מס' 47/115/03/5
- 1.2 מחוז - הדרום
- 1.3 נפה - באר-שבע
- 1.4 מקום - רח' עכו, 23 שכ' נאות לון, באר-שבע.
- 1.5 גושים וחלקות - 38324, חלקה 20, 83(חלק).
- 1.6 שטח התכנית - 429 מ"ר.
- 1.7 מגיש התכנית - משפ' אטיאס, רח' עכו, 23 שכ' נאות לון, באר-שבע, טל: 08-6435412
- 1.8 בעל הקרקע - מדינה, רח' התקווה 4, קרית הממשלה, ב"ש.
- 1.8 א. חוקרים: - משפ' אטיאס.
- 1.9 עורך התכנית - אדריכל רבינוביץ' ויקטור רח' עבדת 12, ב"ש. רשיון מס' 26019.
- 1.10 מסמכי התכנית - א' 4 דפי הוראות בכתב (להלן התקנון), ב' תשריט בקנ"מ 1:250 (להלן התשריט), ג' נספח בינוי מנחה, המחייב לגבי מיקומם של הסככה והמחסן (להלן נספח הבינוי בקנ"מ 1:250).
- 1.11 יחס לתכניות אחרות - תכנית זו כפופה לתכנית מפורטת מס' 47/115/03/5, למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.
- 1.12 מטרת התכנית
1. הגדלת היקפי בניה המרביים למטרה עיקרית לבנייה בקומה אחת מ-35%(120מ"ר) ל-49.6%(170מ"ר) עבור תוספת בנייה בקומת קרקע וסככות רעפים.
2. הגדלת שטח שרות עבור מחסן מ-8מ"ר ל-9מ"ר ו עבור סככת רכב מ-15מ"ר ל-24מ"ר.
3. קביעת קווי בנין שונים לרבות קו בנין 00.0 מ'.
4. קביעת תנאים למתן היתר בניה.

**2. תכליות ושימושים.**

- 2.1 אזור מגורים א' (מגרש מס' B : 235).
- 2.1.1 במגרש מתוכנן בית צמודי קרקע בן קומה אחת. תותר הגדלת שטח עיקרי ע"י תוספת בניה לקומה קרקע מ-35%(120מ"ר) ל-49.6%(170מ"ר)
- 2.1.4 תותר בניית מרתף. שטח המרתף לא יעלה על 60% מהשטח המקסימלי המותר בקומה. השטח יחשב כשטח שרות.
- 2.1.5 מחסנים: תותר הגדלת שטח המחסן עד 9 מ"ר. קווי בניין ומיקום המחסן ראה נספח בינוי. שיפוע גג וניקוזו יהיו לכיוון המגרש.
- 2.1.6 סככת רכב: תותר הגדלת שטח לסככת רכב עד 24 מ"ר. קווי בניין לסככת רכב: קדמי - 0.0 מ', צדדי - 0.0 מ'. שיפוע גג וניקוזו יהיו לכיוון המגרש.
- 2.1.7 סככה: יותר קירוי מרפסות קיימות בסככות צל. גודל הסככות עד 34 מ"ר. השטח יחשב כשטח עיקרי. יש להרוס חלק מהסככה החורגת מגבול המגרש. סככות עשויות מחומרים קלים כגון עץ, רעפים וכו'.
- 2.2 דרכים: רוחב ותווי דרכים לפי המסומן בתשריט.

**3. הגבלות בניה וקווי בניין מינימליים- מצב קיים.**

- קוי בנין מינימליים:
- לאורך כל הדרכים קוי הבניה יהיו כמסומן בתשריט.
- קוי בנין צדדיים יהיו 3.0 מ'.
- קו בנין אחורי יהיה 5.0 מ'.

- קו בנין במגרשים הדו-משפחתיים בגבול המשותף יהיה 00.0 בתנאי קיר אטום או 3.00 מ'.  
 - סך הכל שטח הבניה המירבי יהיה בבנינים בני קומה אחת 35% משטח המגרש ובבנינים בני שתי קומות 40% משטח המגרש, כאשר בקומה הקרקע 30%. שטח הבניה המירבי באזור מגורים א' מיוחד יהיה 30% משטח המגרש לקומה אחת ו- 50% לשתי קומות.  
 - שטח מקלט ברוטו של עד 10 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 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 0.00. שטח מירבי לא יעלה על 15 מ"ר (3.00x5.00). קו בנין קדמי 3.00 או 0.00 מ' בתנאי שיובטח שדה ראייה ביציאה מהחניה.  
 - מחסן בגודל מקסימלי של 8 מ"ר. קו בנין אחורי וצדדי 0.00.

**4. טבלת זכויות בניה (מצב מוצע).**

קווי בנין מזעריים	מס' יח"ד	מס' קומות מרבית	היקפי בניה מרביים במגרש מ"ר				שטח מגרש מ"ר	מספר מגרש	אזור			
			תכסית מרבית	סה"כ שטח בניה	שטח שרות *					שטח עיקרי		
					מעל הקרקע	מתחת לקרקע						
א	צ	ק										
כמסומן בתשריט			1	+1 מרתף	203	285	43	72	170	343	B 235	מגורים א'

\* - שטח למטרות שרות כולל: מחסן עד 9 מ"ר, סככת רכב עד 24 מ"ר, מקלט עד 10 מ"ר, מרתף 72 מ"ר

**5. חניה:**

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

**6. 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 בבנינים 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.

**7. חלוקה ורישום:**

חלוקה ורישום יבוצע בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965.

**8. 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.

**9. תאריכי ושלבי ביצוע:**

התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישור תכנית זו.

**10. תנאים למתן היתר בניה:**

היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו. הריסת מיבניה המסומנים להריסה בתשריט הינו תנאי למתן היתרי הבניה.

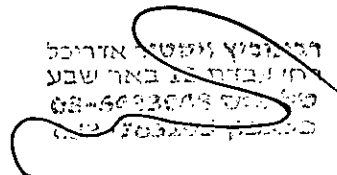
**11. חתימות:**

**חתימת המגיש:**



**חתימת בעל הקרקע:**

**חתימת עורך התכניות:**



רמ"מ מועצה אזורית  
רחוב המדע 10 באר שבע  
טל. 08-6622018  
במחלקת התכנון והבניה