

לשכת הנדסה הממוזגת  
 משרד הפנים - שד"ר הדרום  
 27.12.2008  
 נתקבל

מבוא לתכנית מס' 32/203/03/5  
שינוי לתכניות מס' 1/6/5 - 6/6/5

תכנית זו מטפלת במגרש 461B מתוך האתר השכונתי (מגורים א') וכוללת יחידת דיור אחת, חד משפחתית עם קיר משותף. (מגרש A 461 נשאר ללא שינויים). המגשים מבקשים להגדיל זכויות הבניה ע"י הוספת שטח בקומת קרקע בחזית הקדמית ובחזית האחורית, ושינוי בקווי בנין. התוספות ישמשו למגורים.

משרד הפנים מחוז דרום  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  
 אישור תכנית מס' 32/203/03/5  
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
 ביום 3/11/08 לאשר את התכנית  
 מינהל התכנון  
 יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 32/203/03/5  
 כודסונה בילקוט הכרסומים מס' 5902  
 מיום 19/11/09

מרחב תכנון מקומי באר-שבע  
תכנית מסי 32/203/03/5  
שינוי לתכניות מסי 6/6/5 ובמ/1-5

תקנון

- מחוז : הדרום
- נפה : באר-שבע
- מקום : מקס בורן 1, רמות- באר שבע
- גוש : 38396
- חלקה : 191
- שטח התכנית : 654 מ"ר.
- מגיש : לב גבי ובת שבע, רח' מקס בורן 1 ב"ש, ת.ז. 057851081.
- בעל הקרקע : מ.מ.ג, רחוב התקווה 4 ב"ש 08-6264333
- עורך התכנית : אדר' גדעון רפאלי – רח' הדסה 53 באר שבע.  
ת.ז. 542214 מ.ר. 3167 טלפקס 08-6278162.
- תאריך : 15.12.2007  
25.03.2008

תכנית זו תקרא תכנית מס' 32/203/03/5  
שינוי לתכניות מס' 1/6/5 ובמ/6/5

1. שם התכנית

המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.  
א. 4 דפי הוראות בכתב (להלן התקנון).  
ב. תשריט ערוך ב ק.מ. 1:250 (להלן התשריט).  
ג. נספח בינוי מנחה לתכנית מס' 32/203/03/5 המחייב  
מבחינת גודל ומיקום התוספות בלבד בקני"מ-1:100.

2. מסמכי התכנית

תכנית זו כפופה להוראות תכנית מפורטת מס' 1/6/5, 6/6/5, 6/6/5  
למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.

3. יחס לתכניות אחרות

תוספת בנייה במגרש B 461 א' ע"י שינויים בזכויות והנחיות בניה  
ושינוי בקווי בנין. לפי הפרוט להלן:

4. מטרת התכנית

- 4.1.1 בקומת קרקע בחזית קדמית הגדלת שטח הבניה ע"י הגדלת חדר מגורים,  
בגודל  $7.05 \times 3.80$ , בקירוי רעפים.
- 4.1.2 בקומת קרקע בחזית אחורית תוספת חדר-מחסן בגודל  $2.85 \times 2.63$   
וגובה פנימי 2.20 מ' בקירוי רעפים.
- 4.1.3 בקומת קרקע בחזית אחורית צמוד למחסן תוספת חדר חדש  $3.58 \times 2.85$   
בקירוי רעפים.
- 4.2.1 בקומת קרקע בחזית קדמית בנית מצללת עץ בגודל  $7.05 \times 2.90$ .
- 4.2.2 בקומת קרקע בחזית צדדית מעל הכניסה מצללת עץ בשטח של 12.24 מ"ר.
- 4.3.1 השטחים המוצעים- עיקרי: 36.99 מ"ר, שרות: 7.50 מ"ר, מצללות: 32.69 מ"ר.

5. תנאים למתן התר בנייה : היתרי בנייה יוצאו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו. הריסת  
מבנים המסומנים להריסה בתשריט היינו תנאי למתן היתרי הבניה.

6. תכליות ושימושים

- אזור מגורים א' חד משפחתי עם קיר משותף (מגרשים A 461, B 461) :  
6.1 בנוסף לבניה המותרת לפי תכנית מפורטת מס' 6/6/5, 6/6/5 במגרש B 461  
תותר הרחבת בנייה בקומת קרקע בחזית קדמית ואחורית.  
6.1.1 על התוספות הנ"ל תותר בניית גג רעפים.  
6.1.2 התכנית מאפשרת גמישות במיקום, צורה וגודל הפתחים.  
6.1.3 מספר הקומות המותר והגובה המקסימלי  
תותר בנייה עד שתי קומות. גובה מקסימלי לגג רעפים 8.50 מ' שיימדד  
מרצפת ה- $\pm 0.00$ .
- 6.1.4 מחסן : במגרש תותר הקמת מחסן בגודל של עד 7.5 מ"ר אשר יבנה כחלק  
מהבית. לא תותר בניית מחסן אחר בכל שטח שהוא במגרש.
- 6.1.5 סככת רכב : תותר הקמת סככת רכב במידות  $5.0 \times 3.0 = 15.0$  מ"ר  
בחזית הקדמית של המגרש, הסככה תקורה בקירוי קל.  
קווי בנין עבור הסככה : צדדי 0.0 מ', קדמי 0.0 מ'.
- 6.1.4 מצללה : במגרש תותר הקמת מצללה כמסומן בנספח בינוי ובתשריט,  
ובקו בנין צדדי 0.85 מ'.
- 6.2 זכויות והנחיות בניה למגרש 461A נשארות ללא שינוי.

7. חניה: החניה תתוכנן בתחום המגרש ולפי תקן חניה בתכנית מתאר באר-שבע.

8. טבלת אזורים והנחיות בניה:

א. מצב קיים-

אזור	שטח עיקרי		שטח שירות	מס' קומות	סה"כ שטח במ"ר	קווי בנין		
	ק.קרקע	כל הקומות				קדמי	צדדי	אחורי
מגורים א'	90 מ"ר	120 מ"ר	21 מ"ר	2	141	כמסומן בתשריט	1.7 או 0.0	3.0

ב. מצב מוצע-

אזור	מספר מגרש	שטח מגרש מזערי במ"ר	מס' יח"ד	היקפי בניה מרביים במגרש(מ"ר)									
				מטרות עיקריות	למטרות שירות*		סה"כ עיקרי + שירות	תכסית שטח מירבית ב-%	קוי בנין (מ')				
					מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת			ק	צ	א		
מגורים א'	461B	319	1	---	159	---	22.5	181.5	38	2	**	1.7 או 0.0	2.15

\* שטח למטרות שירות כולל: מחסן 7.5 מ"ר, חניה מקורה 15.0 מ"ר,

\*\* כמסומן בתשריט

הערה: מדובר בבניה על קרקעית בלבד.

9. עיצוב ארכיטקטוני:

הגימור החיצוני של התוספת יהיה זהה בחומר ובצבע של הגימור הקיים בבניין, בגג רעפים יהיו הרעפים וארגז הרוח זהים לבנוי בבנין הקיים. בהיתר הבנייה יש לחייב לסיים את הבנייה כולל הגמר החיצוני.

10. 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 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

11. הפקעות לצורכי 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."

12. חלוקה ורישום :

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

13. תאריכי ושלבי ביצוע :

התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישור תכנית זו.

חתימות

בעל הקרקע

המגיש

עורך התכנית

גדעון רפאלי-אדריכל  
הדסה 53 באר-שבע  
טלפקס: 08-6278162  
נייד 054-4915039

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, כתנאי שוו תהיה מתואמת 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 ותחתם עמנו הסכם מתאים בנינו, ואין חתימתנו זו נאה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חוזה ועפ"י כל דין. לבען הסר טעם מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם בגין השטח הנלוו לתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרת או מודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על סיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכויות אחרת העומדת לנו מכה הסכם כאמור ועפ"י כל דין שכן חתימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית. מינחל מקרקעי ישראל מחוז הדרום 14.12.08

יהודה אובסיה  
אדריכלית  
מרכזת תכנון