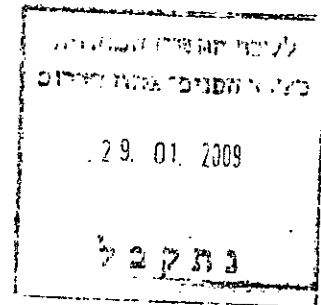
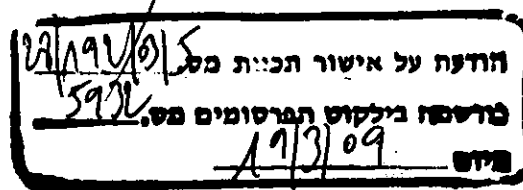
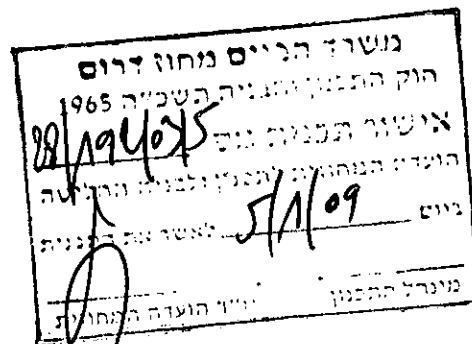




**מבוא לתכנית מס' 28/192/03/5**  
 שינויים במגרש מגורים א' ע"י שינוי בקו בניין צפוני, היקפי בניה מקסימאלית, ותכנית השטח.  
 התכנית מטפלת בתת-מגרשים שמהווים חלק ממגרש מס' 204 ובהתאם לתכנית בינוי וחלוקה למגרשי משנה שנעשתה ע"י עיריית באר שבע.



מרחב תכנון מקומי באר-שבע  
תכנית מפורטת מס' 28/192/03/5  
שינוי לתכנית מפורטת מס' 130/במ/5

|             |                                                                             |
|-------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| מחוז        | דרום :                                                                      |
| נפה         | באר-שבע :                                                                   |
| מקום        | רח' י.ל. פרץ 41 :<br>שכונה נווה זאב, באר שבע                                |
| גוש         | 38138 :                                                                     |
| חלקות       | 42 41 :                                                                     |
| שטח התכנית  | 14291 מ"ר :                                                                 |
| בעל הקרקע   | מינהל מקרקעי ישראל :                                                        |
| מגיש התכנית | התקווה 4 ב"ש<br>משפחת אביטל<br>רח' י.ל. פרץ 41 ב"ש טל 08-6417870 :          |
| עורך התכנית | אדריכל יהודה ליכט<br>רחבת צפת 2/24 ב"ש<br>מס' רישיון 38691 טל: 08-6482022 : |
| תאריך       | יוני 2008 :                                                                 |

**1. שם התכנית:**

תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 28/192/03/5 (להלן התכנית), המהווה שינוי לתכנית מס' 130/במ/5

**2. מסמכי התכנית:**

התכנית כוללת 3 דפים של הוראות בכתב (להלן התקנון), תשריט בקנה מידה 1:500/1:250 (להלן התשריט) ונספח בינוי מחייב לעניין היקף התוספת ומיקומה ביחס לבינוי הקיים בקנה מידה 1:100. מסמכים אלה מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.

**3. מטרת התכנית:**

- תוספת זכויות בניה בתת-מגרש מס' 100 בקומת קרקע וקומה א'.
- שינוי בקו בניין
- קביעת הנחיות לעיצוב אדריכלי
- קביעת תנאים למתן היתר בניה

**4. יחס לתכניות אחרות:**

התכנית כפופה לכל ההוראות של התכנית מס' 130/במ/5 למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.

**5. ציונים בתכנית:**

כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

**6. תכליות ושימושים**

תכליות ושימושים במגרש 204 יהיו בהתאם לתכנית מס' 130/במ/5 למעט השינויים המפורטים להלן:  
הגדלת זכויות בניה למטרות עיקריות מ- 150 מ"ר ל- 204 מ"ר עבור תוספת בנייה בקומת קרקע (סככה מעץ בחזית קדמית וצדדית וחדר נוסף בגודל כ- 23 מ"ר בחזית אחורית), ובקומה א' (סגירת מרפסת בגודל כ- 25 מ"ר)  
עיצוב אדריכלי: חומרי גמר של קירות חוץ וגגות יהיו זהים לבית במקור. ציפוי קירות חוץ יהיה סיח לבן או שיש, או שילוב של שניהם.

**7. חניה:**

החניה תהיה בהתאם לתקן חניה תכנית מתאר באר-שבע ובתחום גבולות המגרש. דרך גישה לתת-מגרש הינה מדרך משולבת פרטית הצמודה אליו.

**8. מבלת אזור, שימושים, הנחיות ומגבלות בניה:**

**מצב קיים** לפי תכנית מס' 130/במ/5

אזור: מגורים א'

לכל יחידת דיור יותר להקים מרתף בשטח של עד 75 מ"ר. תותר הקמת סככה בשטח של 20.0 מ"ר מעל החניה.

| מספר קומות | מספר יח"ד | זכויות בניה במ"ר |                 | שטח מגרש במ"ר | יעוד      | מגרש מס' |
|------------|-----------|------------------|-----------------|---------------|-----------|----------|
|            |           | חלקי שרות        | שימושים עיקריים |               |           |          |
| 2          | 44        | 3300 *           | 6600            | 14291         | מגורים א' | 204      |

\* שרות: מתחת לקרקע 75 מ"ר  
מעל הקרקע - ממ"ד 8.0 מ"ר, סככה לרכב 20.0 מ"ר

**מצב מוצע**

| אזור                                   | תת-מגרש מס' | שטח מגרש (מ"ר) | היקפי בניה מרביים למגרש מ"ר |             |           |               |           |   | מס' יח"ד | תכנית שטח מרבי (מ"ר) | מס' קומות מרבי   | קווי בניה (מ') |   |  |
|----------------------------------------|-------------|----------------|-----------------------------|-------------|-----------|---------------|-----------|---|----------|----------------------|------------------|----------------|---|--|
|                                        |             |                | סה"כ                        | מטרות שירות |           | מטרות עיקריות |           | ק |          |                      |                  | צ              | א |  |
|                                        |             |                |                             | מתחת לקרקע  | מעל הקרקע | מתחת לקרקע    | מעל הקרקע |   |          |                      |                  |                |   |  |
|                                        |             |                |                             |             |           |               |           |   |          |                      |                  |                |   |  |
| מגורים א'                              | 100         | 253            | ---                         | 204         | 75        | 28            | 307       | 1 | 181      | 2                    | לפי מסומן בתשריט |                |   |  |
|                                        |             |                |                             |             |           |               |           |   |          |                      |                  |                |   |  |
|                                        |             |                |                             |             |           |               |           |   |          |                      |                  |                |   |  |
| שאר 43 יח"ד במגרש 204 נשארות ללא שינוי |             |                |                             |             |           |               |           |   |          |                      |                  |                |   |  |

\* ממד 8 מ"ר, סככה לרכב 20 מ"ר

**9. הנחיות כלליות לתשתית**

כל מערכת התשתית תתואם עם הרשויות המוסמכות.

**9.1 חשמל**

רשת הספקת החשמל תהיה עפ"י דרישות חברת החשמל. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי החשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.

|                                          |      |          |
|------------------------------------------|------|----------|
| קו חשמל מתח נמוך                         | 3 מ' | 3.50 מ'  |
| קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו                  | 5 מ' | 6.00 מ'  |
| קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע) |      | 20.00 מ' |
| קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע) |      | 35.00 מ' |

אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מ' מקבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלה דק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל, מחוז הדרום. אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלה לאחר קבלת אישור מהגורמים המוסמכים בחברת החשמל ובשרויות המוסמכות על פי כל דין.

9.2 מים וביוב: המבנה יחובר לרשת המים והביוב של באר שבע.

#### 10. חלוקה ורישום:

חלוקה ורישום יבוצעו לפי סימן ז' לפרק ג' לחוק תכנון ובניה, התשכ"ה 1965.

#### 11. תנאים למתן היתר בניה:

היתר בניה יוצא ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה. הריסת המבנים המסומנים להריסה בתשריט הנו תנאי למתן היתר. בחלקה מספר 42 הצמודה לתת-מגרש מס' 100 עם קיר משותף אין שינוי בזכויות בניה במידה ויתברר שקיימת בחלקה בניה בלתי חוקית, הנושא יסופל ע"י עיריית באר שבע.

#### 12. הפקעות לצורכי ציבור:

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

#### 13. נסלבי ביצוע:

ביצוע התכנית יתחיל מיד עם אישור התכנית

חתימות:

חתימת עורך התכנית

החלה לפרט את הכללים  
רישום/38491  
לדיון ולקבלת החלטות  
התכנון המוסמכות.  
החלטתו הנה לצרף תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות  
כל זכות ליהנות מהתכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח  
התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמנו הסכם  
מחייב בגינה, ואין החלטתנו זו באה במקום הסכמה כל  
בעל זכות בשטח הגדול ו/או כל רשות מוסמכת, לפי  
כל חוקה ועפ"י כל דין.  
למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או יעשה עי  
דיונו הסכם בגין השטח הנ"ל, תהיה, אין בהחלטתנו  
על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או  
יתור על זכותנו לבטל בעולם הפרתו ע"י מי שרכש  
מאתנו על מיד זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכו  
אחרת העומדת לנו מה הסכם כאמור ועפ"י כל דין  
שכן החלטתנו ניתנת ע"י ועד מנקודת מבט הכנונית.  
מיוחל מקרקעי ישראל  
ואר"ה

לפי כל הוראות המערכת להצגת תכנון שנו מתוך  
סמכותם של רשויות התכנון המוסמכות.  
החלטתו הנה לצרף תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות  
כל זכות ליהנות מהתכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח  
התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמנו הסכם  
מחייב בגינה, ואין החלטתנו זו באה במקום הסכמה כל  
בעל זכות בשטח הגדול ו/או כל רשות מוסמכת, לפי  
כל חוקה ועפ"י כל דין.  
למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או יעשה עי  
דיונו הסכם בגין השטח הנ"ל, תהיה, אין בהחלטתנו  
על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או  
יתור על זכותנו לבטל בעולם הפרתו ע"י מי שרכש  
מאתנו על מיד זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכו  
אחרת העומדת לנו מה הסכם כאמור ועפ"י כל דין  
שכן החלטתנו ניתנת ע"י ועד מנקודת מבט הכנונית.  
מיוחל מקרקעי ישראל  
ואר"ה

חתימת בעל הקרקע

חתימת מגיש התכנית