



מבוא לתכנית מס' 92/115/03/5

תכנית זו מטפלת במגרש מגורים מס' 426 A, הנמצא ברח' עבדת 11, שכ' נאות לון, ב"ש. מגרש מס' 426 A – חלק מהמגרש "דו-משפחת" (לפי הגדרת של תכנית בתוקפה) נמצא ומתוכנן בקו בנין 0.00, המפריד בין שני המגרשים 426A ו-426B. מגרש מס' 426 B מופיע ברקע בלבד ולא ניכלל בשטח התכנית. התכנית המוצעת מאפשרת:

- תוספת בניה בקומת קרקע ובקומה א' (מגורים).
- הגדלת שטח לסככת רכב.
- סככה ומצללה.
- תוספת קירוי מעל פטיו קיים ומעל מרפסת.

שירות המבחן המחוזי תל אביב	
בין התכנון והמבחן (התקנת סככה)	
מס' התכנית	92/115/03/5
הועדה המחוזית לתכנון ולבנייה	החלטת
מיום	1/12/08
יו"ר הוועדה המחוזית	גוינהל התכנון

הודעה על אישור תכנית מס'	92/115/03/5
כורסמה בילקוט הברסומים מס'	5994
מיום	2/3/09

מתוז דרום

מרחב תכנון מקומי באר-שבע

תכנית מפורטת מס' 92/115/03/5
שינוי לתכנית מפורטת מס' 47/115/03/5

הוראות התכנית

תאריך: יולי 2005

דצמבר 2005

נובמבר 2006

מאי 2007

יולי 2007

אוגוסט 2007

אוקטובר 2007

1. התכנית

- 1.1 שם התכנית - תכנית מפורטת מס' 92/115/03/5 שינוי לתכנית מפורטת מס' 47/115/03/5
- 1.2 מחוז - הדרום
- 1.3 נפה - באר-שבע
- 1.4 מקום - באר-שבע, שכ' נאות לון, רח' עבדת 11.
- 1.5 גושים - 38320, חלקה 21, 96 (חלק).
- 1.6 שטח התכנית - 537 מ"ר.
- 1.7 מגיש התכנית - משפ' אואנונו, שכ' נאות לון, רח' עבדת 11, טל: 086420256
- 1.8 בעל הקרקע - מ.מ.י וחוכר: משפ' אואנונו.
- 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 מיקום תוספות הבניה (להלן נספח הבינוי). כל המסמכים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.
- 1.11 יחס לתכניות אחרות - תכנית זו כפופה לתכנית מס' 47/115/03/5, למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.
- 1.12 מטרת התכנית
1. הגדלת היקפי בניה המרביים של שטח עיקרי בגודל כ- 145 מ"ר.
 2. הגדלת היקפי בניה המרביים של שטח שרות עבור סככת רכב ל-20 מ"ר במקום 15 מ"ר.
 3. קביעת הנחיות לבניית מצללה בחזית צדדית של המגרש.
 4. קביעת הנחיות לבניית סככה צמודה לבית בחזית קדמית.
 5. קביעת קווי בנין שונים לרבות קו בנין 0.00 מ'.
 6. קביעת תנאים למתן היתר בניה.

2. תכליות ושימושים, הוראות והגבלות בניה.

- 2.1 אזור מגורים א' (מגרש מס': 426 A).
- 2.1.1 במגרש מתוכנן בית צמודי קרקע בין קומה אחת. תותר הגדלת שטח עיקרי ע"י תוספת בניה בהיקף של כ- 145 מ"ר לקומה קרקע ובניית קומה א' למטרת מגורים, והפיכת מבנה מבן קומה אחת למבנה בן 2 קומות. תוספת קומה א' מקונסטרוקצייה קלה של קירות עץ וגג רעפים. יותר קירוי פטיו ע"י קירוי קל (פרספקס), הקירוי יהיה מוגבה ביחס לגג הסמוך כך שתתאפשר כניסת אויר ואור מהצדדים (ראה נספח בינוי, תוכנית קומת א')
- 2.1.2 מחסנים: תותר הקמת מחסן עד 8 מ"ר בהתאם לתכנית התקפה. שיפוע גג וניקוזו יהיו לכיוון המגרש.
- 2.1.3 סככת רכב: תותר הגדלת שטח לסככת רכב עד 20 מ"ר. קווי בניין לסככת רכב: קדמי - 0.0 מ', צדדי - 0.0 מ'. שיפועי גג וניקוזו יהיו לכיוון המגרש. סככה עשויה מחומרים קלים.
- 2.1.4 סככה: תותר סככה צמודה לבית במקומה. גודל הסככה עד 19 מ"ר. שטח ייחשב כשטח עיקרי. שיפועי גג וניקוזו יהיו לכיוון המגרש. סככה עשויה מקונסטרוקצייה קלה עץ.
- 2.1.5 מרפסת גג מקורה: תותר בניית מרפסת גג מקורה עד 13 מ"ר. שטח יחושב לפי חוק תכנון והבניה. שיפועי גג וניקוזו יהיו לכיוון המגרש. קירוי מרפסת מקונסטרוקצייה קלה עץ ורעפים.
- 2.1.6 מצללה: תותר להשאיר מצללה בחזית צדדית, ששטחה 25 מ"ר, בקו בניין 0.00. שטח המצללה יחושב עפ"י "חוק התכנון והבניה". עשויה מקונסטרוקצייה קלה עץ.
- 2.2 דרכים: רוחב ותווי דרכים לפי המסומן בתשריט.

3. זכויות בניה (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 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 לא יעלה על 2.20 מ' נטו.
- ...סככת רכב...: 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).

קוי בניין (מ')	מס' קומות מירבי	היקפי בנייה מירביים במגרש במ"ר						מס' יח"ד	שטח מגרש מ"ר	מס' מגרש	אזור	
		תכסית שטח מירבית במ"ר	סה"כ עיקרי + שירות	מטרות שירות*		מטרות עיקריות						
א	ק	צ	236	442	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	1	446	426A	מגורים 'א'
כמסומן בתשריט	2				38	-	323	-				

* - שטח למטרות שרות כולל מחסן עד 8 מ"ר, סככת רכב עד 20 מ"ר, מקלט עד 10 מ"ר.

5. חניה:

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

6. הנחיות כלליות לתשתית:

כל מערכת התשתית תתואם עם הרשויות המוסמכות

השתיות 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 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.

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 תכנון והבניה, התשכ"ה-1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו 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.

11. חתימות:

חתימת המגיש:

מר. מ. מ. מ.

חתימת בעל הקרקע:

חתימת עורך התכנית:

רבינוביץ ויקטור יחזקאל
רח' עבודת ה' 12 באר שבע
טלפקי 05-643304
כל המידע 052-765100