

לשכת תכנון וביטוי עירוני  
 סניף המינהל - מחוז הדרום  
 30.12.2009  
 5

**מבוא**  
**לתכנית מס' 17/209/03/5**

התכנית באה להציע שינויים במסגרת התכנונית במטרה לאפשר הקמת תוספות בניה באזור מגורים א' במגרש A143. תוספות אלו מוצעות בקומת הקרקע ובקומה א': מוצעת הגדלת זכויות הבנייה מ-120 מ"ר ל-175 מ"ר שטח עיקרי ו-28 מ"ר שטחי שירות כדי לאפשר תוספת בנייה בחלק הקדמי והאחורי של המגרש ובניית מחסן וסככה לרכב.

התכנית נבדקה על ידי משרד התכנון והבנייה  
 חוק התכנון והבנייה, תשס"ה 1965  
 אישור רשמי מס' 17/209/03/5  
 הועדה המקומית לתכנון ולבנייה ה' וליטה  
 ביום 28/12/2009  
 יו"ר הוועדה המקומית

הודעה על אישור הבנייה מס' 17/209/03/5  
 כורסמה בילקוט חרקותיים מס' 606  
 מיום 8/12/09

מרחב תכנון מקומי באר-שבע

## תקנון

תכנית מפורטת מס' 17/209/03/5  
שינוי לתכנית 5/במ/72

מחוז	הדרום
נפה	באר-שבע
מקום	באר-שבע, שכ' נחל עשן, רח' ברכה חבס 4 רח' אנדה עמיר 2 רח' אנדה עמיר 4
גושים וחלקות	38378 חלקה 94, 95, 101 (חלק), 105 (חלק)
מגישי התכנית	כהן זדה וויצמן, רח' ברכת הבס 4, אנדה עמיר 2, באר-שבע טל' 6422265-08 כהן זדה רינה, רח' ברכת הבס 4, אנדה עמיר 2, באר-שבע טל' 6422265-08
עורך התכנית	מירון סורין – אדריכל – יהודה הנחתום 4, ב"ש טל' 6232703-08, מס' רשיון 33768
בעל הקרקע	מ.מ.י., רח' התקווה 4 באר שבע, טל' 08-6264333
חוכרים	כהן זדה וויצמן, רח' ברכת הבס 4, אנדה עמיר 2, באר-שבע טל' 6422265-08 כהן זדה רינה, רח' ברכת הבס 4, אנדה עמיר 2, באר-שבע טל' 6422265-08
שטח התכנית	879 מ"ר
תאריך	מאי 2009

1. **שם התכנית** : תכנית זו תיקרא תכנית מס' 17/209/03/5 שינוי לתכנית מס' 72/במ/5 (להלן התכנית).

2. **מסמכי התכנית** : א. 3 דפי הוראות לתכנית (להלן הוראות התכנית)  
 ב. תשריט  
 ג. נספח בינוי מנחה ומחייב לעניין גודל ומיקום התוספות.  
 מסמכים אלו מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.

3. **ציוני בתכנית**  
 בהתאם למסומן בתשריט ומתואר במקרא.

4. **יחס לתכניות אחרות**  
 התכנית כפופה לתכנית 72/במ/5 למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.

5. **מטרת התכנית**  
 הגדלת זכויות בנייה במגרש 143/A למטרות עיקריות מ-120 מ"ר ל-175 מ"ר קביעת זכויות בנייה לשטחי שירות. קביעת קווי בניין. קביעת הנחיות עיצוב אדריכלי. קביעת תנאים למתן היתר בנייה.

6. **תכליות ושימושים**

6.1 **אזור מגורים א'**  
 במגרש 143/A באזור זה קיים מבנה מגורים בגובה 2 קומות. הגדלת זכויות הבנייה תאפשר בניית תוספת קדמית ואחורית בקומת הקרקע ותוספת חדר בקומה א'. כמו כן בקומת הקרקע תותר בניית מחסן עד 6 מ"ר רק כחלק מהמבנה. תותר בניית סככה לרכב במידות 3 מ' רוחב ו-5 מ' אורך, בקירוי גג רעפים ובגובה עד 2.2 מ'. ניקוז הגג יופנה לתוך המגרש. זכויות ומגבלות הבנייה עבור מגרש 143B נשארות ללא שינוי לפי תכנית 72/במ/5.

6.2 **דרך משולבת**  
 תחום ותווי הדרכים המשולבות לפי המסומן בתשריט.

7. **טבלת זכויות בניה מצב קיים**

קווי בניין (מ')			מס' קומות מירבי	היכפי בנייה מירביים במגרש (מ"ר)				מס' יחיד	שטח מגרש מזערי (מ"ר)	מס' מגרש	אזור
א	צ	ק		תכנית שטח מירבית (מ"ר)	סה"כ עיקרי + שירות	מטרות עיקריות					
3 5	2.0 או 0 בקיר משותף	5	2	90	120			120	1	310	143A
				90	120			120	1	305	143B

הערה: מותרת סככה לרכב 15 מ"ר.

**8. טבלת זכויות בניה מצב מוצע**

קווי בניין (מ')	מס' קומות מירבי	היקפי בנייה מירביים במגרש (מ"ר)						מס' יח"ד	שטח מגרש מזערי (מ"ר)	מס' מגרש	אזור		
		תכנית שטח מירבית (מ"ר)	סה"כ עיקרי שירות +	מטרות שירות		מטרות עיקריות							
				מעל מתחת הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת						
א	ק	צ	2	138	203	28	-	175	-	1	307	143A	מגורים א'
כמסומן בתשריט													
			2	90	120	-	-	120	-	1	299	143B	

הערה: שטחי השירות כוללים מחסן עד 6 מ"ר כחלק מהבניין, מקלט עד 7.0 מ"ר וסככה לרכב עד 15 מ"ר

**9. חניה** - לפי תקן חניה בתכנית מתאר באר-שבע. החנייה תהיה בתחום המגרש.

**10. עיצוב אדריכלי** - גמר החזיתות של התוספות יהיה זהה לגמר המבנה הקיים. כל הגגות יהיו מרעפים מאותו סוג וצבע של המבנה הקיים.

**11. הפקעות לצורכי ציבור**

מקרקעין המיועדים לצורכי 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** - חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965.

**13. תנאים למתן היתר בניה** - היתרי בנייה ינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו.

**14. הנחיות כלליות לתשתית**

**כללי - כל מערכות התשתיות תתואם עם הרשויות המוסמכות.**

**14.1. חשמל - הוראות בנייה ופיתוח**

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, מדודים בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל והתיל הקיצוני הקרוב ביותר לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה:

סוג קו חשמל	מרחק מתיל קיצוני	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 אשור והסכמה מחברת החשמל-מחוז הדרום, הכל בתיאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ-מחוז הדרום.

**14.2. ניקוז** - המבנים והמגרשים יהיו באשור מהנדס העיר.

**14.3. ביוב** - כל מבנה הנבנה בגבולות תכנית זו יחובר לרשת הביוב העירונית בהתאם לתנאים שנקבעו ע"י מהנדס העיר ובתיאום עם הרשויות המוסמכות.

14.4. מים – אספקת מים תהיה מהרשת העירונית לפי תנאים שנקבעו ע"י מהנדס העיר ובתיאום עם הרשויות המוסמכות.

15. תאריכי ושלבי ביצוע - התכנית תבוצע בתוך 5 שנים לאחר אישור התכנית.

16. חתימות

בעל הקרקע

עורך התכנית

מגישי התכנית

~~מירון סורין~~  
אדריכל - מ.ר.ש"י 33768  
יהודה הנחתום 4 - בניר שבע

31  
נ