

6-3932

לשכת התכנון המחוזית  
 משרד הנדסה ומבנה היישובים  
 17.11.2002  
 נתקבל

מחוז דרום  
 מרחב תכנון מקומי באר-שבע

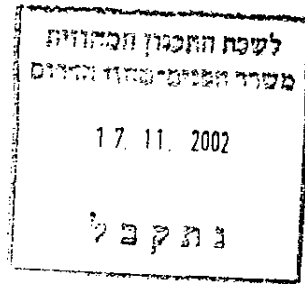
תכנית מפורטת מס' 20/203/03/5  
 שינוי לתכנית מס' 7/6/במ/5  
1/6/במ/5

ת ק ב ר

משרד הפנים מחוז דרום  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1945  
 אישור תכנית מס' 518.62  
 תוכנית המנוחה לתכנון ולבניה ההלטה  
 לאשר את התכנית. 518.62  
 שם: א.פ.  
 סגן מנהל תכנון      מידע הנדסה ומבנה היישובים

הודעה על אישור תכנית מס' 518.62  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5239  
 מיום 19/11/02

תאריך : נובמבר 1999  
 ינואר 2001  
 מרץ 2002  
 אוגוסט 2002



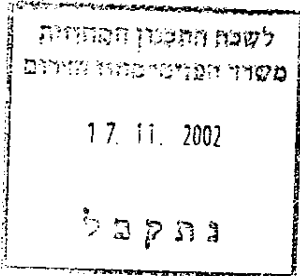
## מבוא

במגרשים, שמספריהם 143A ו-143B, הכלולים בתכנית זו, בנייה קיימת ניתנת להרחבה  
סטנדרטית לפי תכנית מס' 5/במ/7/6.  
בנוסף למותר, תכנית זאת מאפשרת במגרש מס' 143B תוספת בניה בקומת קרקע ובקומה א'  
כולל ניצול שטח מתחת לגג, הקמת מרפסת מקורה בהזית קדמית של המגרש, הגדלת שטח מחסן וגמישות  
בעיצוב ארכיטקטוני.

1. התכנית:

1.1 שם התכנית - תכנית מפורטת מס' 5 / 03 / 20 / 203 / 20, שינוי לתכניות מס' 5 / 6 / 7, במ' / 5 / 6 / 1.

- 1.2 מחוז - דרום
- 1.3 נפה - באר-שבע
- 1.4 מקום - שכל רמות, באר-שבע.
- 1.5 גוש - 38160, חלקות 183, 184, 197 (חלק), 210 (חלק).
- 1.6 מגרשים - 143B, 143A.
- 1.7 שטח התכנית - 857.0 מ"ר
- 1.8 היוזם - קובני יצחק, רח' גרשום שלום 1, רמות ב"ש.
- 1.9 בעל הקרקע - מ.מ.י.
- 1.10 עורך התכנית - אדריכל רבינוביץ' ויקטור, רח' עבדת 12 באר-שבע.
- 1.11 מסמכי התכנית : א' 3 דפי הוראות בכתב (להלן התכנון) ב' תשריט בקנ"מ 1:250 (להלן התשריט) ג' נספח בינוי מנחה המחייב לגבי מיקומם של התוספות (להלן נספח הבינוי) כל המסמכים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.
- 1.12 ציונים בתשריט - כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.
- 1.13 יחס לתכניות אחרות - תכנית זו כפופה לתכניות מס' 5 / 6 / 7, 5 / 6 / 1, למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.
- 1.14 מטרת התכנית - הגדלת שטח בנייה במגרש מס' 143B, ע"י שינויים בזכויות בנייה, בהנחיות ומגבלות בנייה.



2. תכליות ושימושים.

2.1 אזור מגורים א' (מגרשים מס' 143A, 143B).

- 2.1.1 במגרשים הנ"ל תותר הקמת בתים חד משפחתיים עם קיר משותף, בני קומה אחת או 2 קומות. במגרש מס' 143A זכויות והנחיות בניה נשארות ללא שינוי בהתאם לתכנית המאושרת, למעט שינוי צורת הגג.
- במגרש מס' 143B בנוסף למותר בתכנית מס' 5 / 6 / 7 תותר תוספת בניה :
  - בק. קרקע בחזית צפון-מערבית ובחזית דרום-מערבית ;
  - בקומה א' בחזית צפון-מערבית ובחזית דרום-מערבית ומעל מבנה קיים בחזית דרום-מזרחית תוך שינוי צורת הגג הסטנדרטי ;
  - תותר הקמת מרפסת מקורה בק. קרקע בחזית דרום-מזרחית של הבית. שטח המרפסת לא יעלה על 24 מ"ר ויחשב כשטח עיקרי.
- 2.1.2 גובה מרבי למבנה בשתי קומות עם גג רעפים - 8.5 מ'.
- הגובה יימדד ממפלס 0:00 הקובע של מבנה הקיים.

2.1.3 מחסן:

- תותר הקמת מחסן בתחומי המגרש בשטח עד 8 מ"ר ובגובה 2.20 מ'.
- המחסן ימוקם בגבול אחורי של המגרש בקו בניין 0.0 מ' אחורי וצדדי.
- גג של המחסן יהיה שטוח או משופע וניקוזו בתחומי המגרש.
- 2.1.4 סככת רכב: תותר הקמת סככת רכב אשר תמוקם בפינת המגרש ותקורה בקירוי קל ללא קירות ודלתות, במידות 5.0 X 3.0 מ'. קווי בניין לפי התשריט.
- 2.1.5 דודי שמש וקולטים: במקרה בנית תוספת בשתי קומות יש להעביר את הקולטים על גג התוספת, ואת הדוד להתקין בחלל גג רעפים העליון.

2.2 דרכים:

- רוחב ותוואי דרכים לפי המסומן בתשריט.
- 2.3 דרך משולבת:
- רוחב ותוואי דרכים לפי המסומן בתשריט.

לשכת התכנון העירונית  
 משרד הפנים מחוז הדרום  
 17.11.2002  
**נתקבל**

**3. טבלת זכויות בנייה :**

**מצב קיים**

הערות *	קווי בניין מ'			סה"כ שטח שטח בניה מותר מ"ר	שטח שרות מ"ר	שטח עיקרי (מ"ר)		מס' קומות מרבי	שטח מגרש מזערי מ"ר	אזור
	אחורי	צדדי	קדמי			סה"כ	בקומת קרקע			
	2.0	0.0 או 1.7	כמסומן בחשריט	151	21	130	100	2	189	מגורים א'

\* באזור מגורים א' בכל המגרשים שצידם הארוך פונה לכביש - יהיה קו בניין קדמי שיאפשר בניית בית ברוחב 7.3 מ'.

**מצב מוצע**

הערות ** ***	קווי בניין מ'			סה"כ שטח בניה מ"ר	תכנית מרבית מ"ר	שטח בניה למטרות שרות* מ"ר	שטח בנייה למטרות עיקריות מ"ר		שטח המגרש מ"ר	מס' המגרש	אזור
	א	צ	ק				סה"כ	לקומה			
	כמסומן בחשריט			151	121	21	130	100	261.0	143A	מגורים א'
				226	153	23	203	130	319.0	143B	

\* שטח שרות כולל מחסן וסככת רכב.

\*\* כל הבנייה היא על קרקעית בלבד.

\*\*\* באזור מגורים א' בכל המגרשים שצידם הארוך פונה לכביש - יהיה קו בניין קדמי שיאפשר בניית בית ברוחב 7.3 מ'.

**4. חניה:**

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

**5. עיצוב אדריכלי:**

גמר המבנה יהיה טיח או כל חומר עמיד (חיפוי אבן, קרמיקה, וכו'..), או שילוב ביניהם - הכל בגוון בהיר. גמר התוספת יהיה מתואם לבית הקיים ובמידה ויהיה חיפוי - ייחופה הבית כולו. התכנית מאפשרת גמישות במיקום וגודל הפתחים וצורת הגג.

**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:

מרחק מציר הקו	מרחק מתיל היצוני	סוג קו החשמל
3.5 מ'	3 מ'	קו חשמל מתח נמוך
6 מ'	5 מ'	קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו
20 מ'		קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)
35 מ'		קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)

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.

לשכת התכנון הפחזנית  
משרד התיירות והתחבורה  
17.11.2002  
נתקבל

-3-

7. תאריכי ושלבי ביצוע:

התכנית תבוצע תוך 3 שנים מיום אישור תכנית זו.

8. תנאים למתן היתר בנייה:

היתרי בנייה יוצאו ע"י הועדה המקומית ע"פי תכנית זו ובתנאי הסכמת השכנים.

9. אישורים:

חתימת היוזם

חתימת המתכנן

חתימת בעל הקרקע

רבינוביץ ושות' אדריכל  
רחוב עפולה 12 באר שבע  
תל אביב 6100-6  
טל: 03-5255555