

6-4191

מחוז דרום  
מרחב תכנון מקומי באר-שבע

תכנית מפורטת מס' 7/184/03/5  
שינוי לתכנית מפורטת מס' 184/03/5 א

לשכת התכנון המחוזית  
משרד הפנים-מחוז הדרום  
22.03.2004  
נתקבל

גאודע-ניהול ומידע מקרקעין ונכסים בע"מ  
אימות אישור  
אושרה לתוקף ע"י ועדה

שם \_\_\_\_\_  
חתימה \_\_\_\_\_

ת ק נ ו ן

משרד הפנים  
הדק התכנון והמרחב - ספיקה - 1985  
א. שדר וכונית מס' 7/184/03/5  
הועדה המחוזית לתכנון ולמרחב החליטה  
ביום 11/3/04  
לשנות את התוכנית  
סוכנות

הודעה על אישור הבניית מס' 7/184/03/5  
כורכמה בילקוט הפרסומים מס' 592  
מיום 28/4/04

- תאריך: ספטמבר 2001
- יוני 2002
- מאי 2003
- אוגוסט 2003
- מרץ 2004

לשכת התכנון המחוזית  
משרד הפנים - מחוז הדרום

22.03.2004

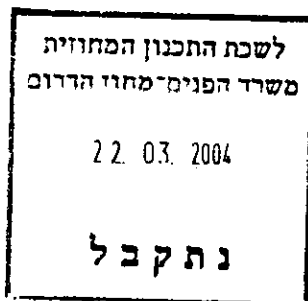
נתקבל

## מבוא

התכנית מטפלת במגרש הנמצא ברח' הר עצמון 27, שכ' רמות ב"ש. במגרש ממוקם בית-מגורים עם תוספות בניה בקומת קרקע ובקומה-א', בליטת גג בחזית מערבית וסככות בחזית צפונית ללא אישור. כמו כן, בעלי המגרש מתכוונים לסגור את המרפסת מקורה בק.קרקע ע"י בנית קירות ולבנות מחסן נפרד מהבית (ראה נספח בינוי).

התכנית מאפשרת להשאיר במקומן את התוספות, סככות ובליטת גג, ולבצע שינויים עתידיים הנ"ל.

**1. התכנית**



- |      |                   |                                                                                                                                                                                  |
|------|-------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.1  | שם התכנית         | - התכנית תקרא תכנית מפורטת מס' 7/184/03/5 שינוי לתכנית מפורטת מס' 184/03/5 א                                                                                                     |
| 1.2  | מחוז              | - הדרום                                                                                                                                                                          |
| 1.3  | נפה               | - באר שבע                                                                                                                                                                        |
| 1.4  | המקום             | - באר שבע, שכונה רמות, רח' הר עצמון 27.                                                                                                                                          |
| 1.5  | גוש               | - כתף באר שבע 6                                                                                                                                                                  |
| 1.6  | המגשים            | - דאלי צלח, באר-שבע, שכ' רמות, רח' הר עצמון 27.                                                                                                                                  |
| 1.7  | שטח התכנית        | - 800 מ"ר                                                                                                                                                                        |
| 1.8  | בעל הקרקע         | - מ.מ.י., דאלי צלח.                                                                                                                                                              |
| 1.9  | עורך התכנית       | - אדר' רבינוביץ' ויקטור רח' עבדת 12 ב"ש, מס' רשיון 26019                                                                                                                         |
| 1.10 | מסמכי התכנית      | - א'. 2 דפי הוראות בכתב (להלן התקנון)<br>ב'. תשריט בקנ"מ 1:250 (להלן התשריט)<br>ג'. נספח בינוי מנחה מחייב לגבי מיקום התוספות והמחסן.<br>כל המסמכים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית. |
| 1.11 | יחס לתכניות אחרות | - תכנית זו כפופה לתכנית מפורטת מס' 184/03/5 א, למאט השינויים המפורטים בתכנית זו.                                                                                                 |
| 1.12 | מטרת התכנית       | - הוספת שטח בניה ע"י הגדלת זכויות הבניה ושינויים בקו בניין.                                                                                                                      |

**2. תכליות ושימושים**

**2.1 אזור מגורים א' (מגרש מס' 30)**

- |       |                                                                                                                                                              |
|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2.1.1 | במגרש זה תותר הקמת בית מגורים בן קומה אחד או שתי קומות.                                                                                                      |
| 2.1.2 | תותר להשאיר במקומן את התוספות ואת הסככות הקיימות במגרש התוספות והסככות ייחשבו כשטח עיקרי.                                                                    |
| 2.1.3 | גובה מרבי למבנה ב-2 קומות עם גג רעפים לא יעלה על 10.0 מ', ו- 8.0 מ' למבנה עם גג בטון שטוח.                                                                   |
| 2.1.4 | תותר מחסן נפרד מהבית בשטח עד 8.0 מ"ר. קווי בניין ומיקומו יהיו לפי נספח הבינוי.                                                                               |
| 2.1.5 | תותר סככת רכב לשני מקומות חניה בשטח עד 30 מ"ר. הסככה תבנה מחומרים קלים ללא קירות ודלתות ותמוקם בפינת המגרש בקו בנין 0.0 מ' קדמי וצדדי. שטחה ייחשב כשטח שרות. |
| 2.1.6 | מערכת סולרית: דוד שמש במקרה של גג בטון שטוח ימוקם מאחורי מסתור שמהווה חלק אינטגרלי מהמבנה ובמקרה של גג רעפים – בחלל גג.                                      |

**2.2 דרכים** - רוחב ותואי הדרכים לפי המסומן בתשריט.

**2.3 זכויות בניה (מצב קיים)**

סך הכל שטח הבניה המרבי בבנינים בני קומה אחת יהיה עד 35% משטח המגרש. בבנינים בני שתי קומות יהיה עד 40% משטח המגרש כאשר קומת הקרקע תהיה עד 30% בלבד בהשלכה אופקית של קווי הבניה החיצוניים כולל מבני עזר.

**2.4 טבלת זכויות בניה (מצב מוצע).**

קווי בנין מזעריים **	מספר קומות מרבי	תכנית מרבית	סה"כ עיקרי + שרות	זכויות בניה מרביים לקומה		שטח מגרש מ"ר	מס' מגרש	יעוד קרקע
				למטרות עיקריות	למטרות *שרות			
א	2	47%	59%	47%	48מ"ר	480	30	אזור מגורים א'
ק		48מ"ר+	48מ"ר+					
צ								
כמסומן בתשריט								

\* - שטח למטרות שרות כולל: סככת רכב עד 30 מ"ר, מרחב מוגן עד 10 מ"ר, מחסן נפרד מהבית עד 8 מ"ר.  
\*\* - קווי בניין עבור מחסן יהיו לפי נספח הבינוי.

**2.5 חניה:**

תתוכנן בתחומי המגרש בהתאם לתקן חניה בתכנית מתאר ב"ש.

**2.6 מרחב מוגן:**

תתוכנן בהתאם להנחיות הג"א ובאישורה.

**3. מערכת תשתית**

כל מערכת התשתית תתואם עם הרשויות המוסמכות

**תשתית חשמל**

לא יינתן היתר בנייה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים, בקרבת קווי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק למרחקים גדולים מהמפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע, בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:

סוג קווי החשמל	מרחק מתיל היצוני	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.

**4. שלבי ביצוע**

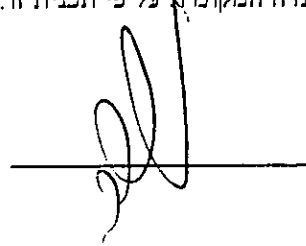
התכנית תבוצע תוך 5 שנים לאחר אישור תכנית זו.

**5. תנאים למתן היתר בניה.**

היתר בניה יוצא ע"י הועדה המקומית על פי תכנית זו.

**4. חתימות**

חתימת מגיש התכנית



חתימת בעל הקרקע

רבינוביץ ויקטור אדריכל  
רח' עובד 12 באר שבע  
טלפקס 08-6433048  
פלאפון 052-765195

חתימת עורך התכנית