

6-4206

לשכת התכנון המתוזת  
 מקרד הפנים-מחוז הדרום

17. 05. 2004

נתקבל

מחוז דרום  
 מרחב תכנון מקומי באר-שבע

תכנית מפורטת מס' 24/203/03/5  
 שינוי לתכניות מפורטות מס' 21/203/03/5, 12/203/03/5

ת ק נ ו ן

מושרד הפנים מחוז הדרום  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
 אישור תכנית מס' 24/203/03/5  
 וטענת התחמית לתכנון ולבניה החליטה  
 ביום 3/5/04 לומר את התכנית.  
 סמוכיל לתכנון

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

שם \_\_\_\_\_  
 חתימה \_\_\_\_\_

הודעה על אישור תכנית מס' 24/203/03/5  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5708  
 מיום 22/6/04

תאריך : מאי 2002  
 יוני 2003  
 נובמבר 2003  
 מאי 2004

לשכת התכנון המחוזית  
משרד הפנים-מחוז הדרום  
17.05.2004  
נתקבל

**מבוא**

תכנית זו מטפלת במגרשים מס' 14A ו-14B חד-משפחתיים, עם קיר משותף,  
הנמצאים בשכ' רמות באר-שבע.  
בנוסף לתוספות סטנדרטיות לפי תכניות מס' 12/203/03/5 ו-21/203/03/5 התכנית המוצעת מאפשרת  
הגדלת שטח בניה בקומת קרקע עבור מגרש מס' 14A.

לשכת ההכנון המחוזית  
 משרד הפנים - מנהל הדרום  
 17.05.2004  
 נתקבל

1. שם התכנית.

התכנית תקרא תכנית מפורטת מס' 24/203/03/5 שינוי לתכניות מפורטות מס' 21/203/03/5, 12/203/03/5

2. הנתונים הכלליים

א'. מחוז	: דרום
ב'. נפה	: באר-שבע
ג'. מקום	: רח' הנרי נויפלד 13, שכ' רמות, באר-שבע.
ד'. גוש	: 38161
ה'. חלקה	: 65, 66, 266 (חלק).
ו'. שטח התכנית	: 586 מ"ר.
ז'. המגיש	: דוד יפרח, רח' הנרי נויפלד 13, שכ' רמות, באר שבע.
ח'. בעל הקרקע	: מ.מ.י., ואחרים.
ט'. עורך התכנית	: אדו' רבינוביץ' ויקטור, רח' עבדת 12, ב"ש. רשיון מס' 26019.

3. מסמכי התכנית.

א'. 4 דפי הוראות בכתב (להלן התכנון),  
 ב'. תשריט בקנ"מ 1:250 (להלן התשריט),  
 ג'. נספח בינוי מנחה המחייב לגבי מיקומם של התוספות ומיקום המחסן  
 עבור מגרש מס' 14A (להלן נספח הבינוי).  
 כל המסמכים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.

4. ציונים בתשריט.

כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

5. יחס לתכניות אחרות.

תכנית זו כפופה לתכניות מס' 12/203/03/5 ו- 21/203/03/5 למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.

6. מטרת התכנית.

הגדלת שטח בניה ע"י שינויים בזכויות בנייה, בהנחיות והגבלות בניה, שינוי בקווי בנין, במגרש מס' 14A, הנמצא באזור מגורים א'.

7. תכליות ושימושים מותרים, הוראות והגבלות בניה.

7.1 אזור מגורים א' (מגרשים מס' 14A, 14B).

7.1.1 במגרשים הנ"ל תותר הקמת יחידות דיור צמודות קרקע בכתים חד משפחתיים בני שתי קומות עם קיר משותף.

במגרש מס' 14A בנוסף למותר לפי תכניות מס' 12/203/03/5, 21/203/03/5 תותר תוספת בנייה בקומת קרקע בחזית אחורית.

במגרש מס' 14B זכויות והנחיות בנייה נשארות ללא שינוי בהתאם לתכניות מאושרות.

7.1.2 גובה מרבי למבנה בשתי קומות עם גג רעפים – 8.5 מ'.

הגובה ימדד ממפלס 0.00 הקובע של המבנה הקיים.

7.1.3 מחסן:

תותר הקמת מחסן בשטח עד 6 מ"ר ובגובה פנימי 2.20 מ'.

מיקום וקווי בניין עבור מחסן לפי המסומן בנספח הבינוי.

גג של המחסן יהיה שטוח או משופע וניקוזו בתחומי המגרש.

7.1.4 סככת רכב:

תותר הקמת סככת רכב אשר תמוקם בפינת המגרש ותקורה בקירוי קל ללא קירות ודלתות, במידות 3.0 X 5.0 מ'. גג של החניה מקורה ינוקו לתוך תחומי המגרש. קווי בניין לפי נספח בינוי.  
7.2 דרך מוצעת:

רוחב ותוואי דרכים לפי המסומן בתשריט.

8. טבלת זכויות בניה:

מצב קיים

הערה **	קווי בניין (מ')			מס' קומות	סה"כ עיקרי + שרות (מ"ר)	שטח בניה מירבי (מ"ר)			שטח מגרש מזערי (מ"ר)	סה"כ יח"ד	אזור	
						למטרות שירות (מ"ר)*	למטרות עיקריות (מ"ר)					
	אחורי	צדדי	קדמי				סה"כ בקומות	קומה א'	קומה קרקע			
	3.0	1.7 או 0.0	כמסומן בתשריט	2	184	21	163	75	88	170	310	מגורים א'

\* שטח למטרות שירות כולל: 6 מ"ר מחסן, 15 מ"ר חניה מקורה.  
\*\* מותרת בליטת חדר בחזית אחורית מקסימום 1.0 מ' מקו המבנה הקיים.

מצב מוצע

הערה **	קווי בניין מ'			מס' קומות	סה"כ שטח בנייה (מ"ר)	תכנית מרבית (מ"ר)	היקפי בניה מרביים למגרש (מ"ר)		שטח המגרש (מ"ר)	מס' המגרש	אזור	
							למטרות שרות*	מטרות עיקריות				
	א	צ	ק					סה"כ	לקומה			
	כמסומן בתשריט			2	191	116	21	170	95	234.0	14A	מגורים א'
	בתשריט			2	184	109	21	163	88	234.0	14B	

\* שטח למטרות שרות כולל מחסן וסככת רכב 15 מ"ר.  
\*\* הבניה על קרקעית בלבד.

9. חניה:

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

10. עיצוב אדריכלי:

הנחיות אלה יחולו על צמד הבתים תוך תכנון חזית משותפת. כל משתכן רשאי לבצע את התוספות ללא קשר עם בית הצמוד, בתנאי שקיר הפונה לעבר השכן יבוצע עד הגמר מאותם החומרים כמו שאר החזיתות. המבצע של תוספת בקומה שניה כאשר בית הצמוד בקומה אחת בלבד יהיה חייב לבצע בקו תפר עד גמר קיר משותף הפונה לכיוון השכן מעל בית חד קומתי. גימור המבנה יהיה טיח או כל חומר עמיד ( חיפוי אבן, קרמיקה וכו'...) או שילוב ביניהם - הכל בגוון בהיר. גימור התוספת יהיה מתואם לבית הקיים ובמידה ויהיה חיפוי - ייחופה הבית כולו. התכנית מאפשרת גמישות במיקום וגודל הפתחים וצורת הגגות. עיצוב הגג וגובהו יבוצעו מסגרת תכנונית לחזית משותפת עם אפשרות בניה בפרד.



17.05.2004

נתקבל

-4-

**11. 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 בנייה 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.

**12. תאריכי ושלבי ביצוע:**

התכנית תבוצע תוך 3 שנים מיום אישור תכנית זו.

**13. תנאים למתן היתר בנייה:**

היתרי בנייה יוצאו ע"י הרעדה המקומית ע"פי תכנית זו.

**14. אישורים:**

  
חתימת המגיש

חתימת עורך התכנית

רבינוביץ ויקטור אדריכל  
רח"ע פדנת 12 באר שבע  
טלפקס 33048 09  
פלאסון 765195 52

חתימת בעל הקרקע