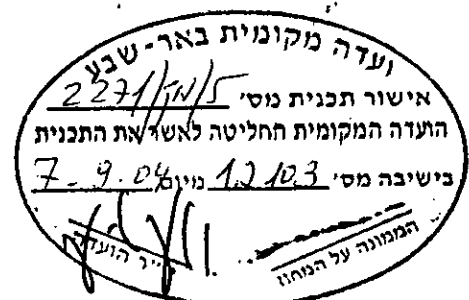


מבואלתכנית מפורטת מס' 5/מק/2271

מדובר על מגרשים מס' 39, 40 המיועדים לאזור מגורים אי שנמצא בשח' רמות ב'.  
במגרשים קיימים בתי מגורים חד-משפחתיים בעלי תוספות סטנדרטיות לפי תכנית  
מס' 5/במ/1/34.

התכנית המוצעת מאפשרת בניית במגרשים הנ"ל תוספות לא סטנדרטיות  
(כמו כן סגירת חצר משק ופטיו בקומת קרקע). הכל ע"י העברת זכויות בניה מקומה א'  
לקומת קרקע ללא שינויים בסה"כ שטח המותר לבניה למגרש מס' 39, שינויים בקווי  
בנין ובנספח בינוי למגרשים 39, 40.



**מרחב תכנון מקומי באר-שבע**  
**תכנית מפורטת מס' 5/מק/2271**  
**שינוי לתכנית מפורטת מס' 5/במ/1/34**

**מגיש התכנית :** לוצטו אתי - רח' דב גרונר, 5, ב"ש  
תמיר נח - רח' דב גרונר, 3, ב"ש

**בעל הקרקע :** מנהל מקרקעי ישראל

**עורך התכנית :** אדריכלית נטליה ליפובצקי  
רח' חטיבה שמונה 17/9, ב"ש, טל: 6104872-08, פל: 474557-054

**תאריך הגשה :** 12.12.02

**תאריך עידכון :** 24.04.03

**1. שם התכנית**

התכנית תקרא תכנית מפורטת מס' 5/מק/2271  
שינוי לתכנית מס' 5/במ/1/34.

2. מחוז : הדרום  
נפה : באר-שבע  
מקום : באר-שבע, שכי' רמות, רח' דב גרונר – 3, 5  
גושים וחלקות : כ.ב. 6 חלקה 1 (חלק)  
שטח התכנית : 1.230 ד'

**3. מסמכי התכנית**

התכנית כוללת 4 דפי הוראות בכתב (להלן התקנון), תשריט בקני"מ 1:250 (להלן התשריט) ונספח בינוי המחייב לגבי מיקומם של תוספות. המסמכים האלה מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.

**4. יחס לתכניות אחרות**

התכנית זו כפופה לכל ההוראות של תכנית מס' 5/במ/1/34, למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.

**5. ציונים בתשריט**

כפי המסומן בתשריט ומתואר במקרא.

**6. מטרת התכנית**

- א. שינוי חלוקת שטחי בניה המותרים למגרש מס' 39 ע"י העברת זכויות בניה מקומה א' לקומת קרקע ללא שינויים בשה"כ שטח המותר לבניה לפי סעיף 62א (א) (6) לחוק התכנון ולבניה.  
ב. שינוי בדבר בינוי לפי סעיף 62א (א) (5) לחוק התכנון ולבניה במגרשים מס' 39, 40.  
ג. שינוי בקוי בנין לפי סעיף 62א (א) (4) לחוק התכנון ולבניה במגרשים מס' 39, 40.

**7. הנחיות בניה**

אזור מגורים א' : (מגרשים 39, 40)

- א. במגרשים הנ"ל תותר הקמת יחיד צמודת קרקע בבית חד-משפחתי בן 1 או 2 קומות. תותר לבנות תוספות לא סטנדרטיות ב 1 או 2 קומות. מיקומם של התוספות ראה נספח בינוי.  
ב. תותר סגירת חצר משק בקומת קרקע בחזית צדדית בגודל 7.2 מ"ר, ראה נספח בינוי. שטחו יחשב כשתח עיקרי.  
ג. תותר הקמת מחסן כחלק בלתי נפרד מהבית בגבול צדדי של המגרש (קו בנין - 0.0 מ'), בשטח עד 8.0 מ"ר. לא יותרו פתחים לכיוון השכן ושיפוע הגג וניקוזו יהיו לכיוון המגרש. גובה מחסן – 2.2 מ'.  
ד. חומר גמר של התוספות – בהתאמה למבנה הקיים.  
ה. מותר לבנות סככת רכב מעל החניה בגודל עד 15.0 מ"ר. קווי בנין קדמי וצדדי – 0.0 מ'. גובה הסככה לא יעלה על 2.20 מ'. הסככה תבנה מבניה קשה. חזית הסככה תיבנה מחומר הגמר של גדר האבן. קירות הצד יבנו מחומרי הגמר של הבית המגורים. ניקוז הגג יהיה לתוך המגרש או לרחוב.

## 8. טבלת זכויות בניה – מצב קיים

קווי בניין			אחוזי בניה מירביים למגרש			מס' קומות	מס' יחיד במגרש	שטח מגרש מ"ר	מס' מגרש	יעוד
א	צ	ק	סה"כ	חלקי שרות	שימושים עיקריים					
5.0	3.0	כמסומן בתשריט	79%	34%	45% בשתי קומות 30% מקסי בקי קרקע	1 או 2	1	536	39	מגורים אי יחי דוור אחת בלבד למגרש
								572	40	

## 9. טבלת זכויות בניה – מצב מוצע

קווי בניין	זכויות בניה למגרש						מס' קומות	מס' יחיד במגרש	שטח מגרש מ"ר	מס' מגרש	יעוד		
	א	צ	ק	שטח שרות %								שטח עיקרי %	
				סה"כ %	מתחת לקרקע	מעל לקרקע						בשתי קומות	בקומת קרקע
כמסומן בתשריט			79	34	20	14	45	33	1 או 2 + מרתף	1	536	39	מגורים אי יחי דוור אחת בלבד למגרש
					18	16		30			572	40	

\* שטח שרות כולל : מעל הקרקע - מרחב מוגן (8 מ"ר), סככת חניה (15 מ"ר) ומחסן (עד 8 מ"ר) ; מתחת לקרקע - מרתף (60% משטח המותר לקומה).

## 10. כללי

## א. שרותים הנדסיים

ביוב ניקוז ואספקת מים יתוכננו ויבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס העיר באר-שבע. יחול איסור בניה מעל לקווי תשתית, וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י הבונה ועל חשבונו, בתאום עם הרשויות המוסמכות.

## ב. חשמל

לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר החשמל לבין החלק הבולט 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 בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק הקטן מ 2 מ' מכבלים אלה.

אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל - מחוז דרום.

## ג. תנאים למתן היתרי בניה

היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זאת.

**11. חניה :**

החניה תהייה בתחום המגרש ולפי תקן חניה של תכנית מתאר באר-שבע.

**12. תאריכי ושלבי ביצוע :**

התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישור התכנית .

**13. גמישות התכנית :**

התכנית מאפשרת גמישות בצורה, מיקום וגודל הפתחים .

**14. חתימות**

מגישי התכנית :

לוצטו אתי \_\_\_\_\_

תמיר נח \_\_\_\_\_

מנהל מקרקעי ישראל  
 מ.ש.נ. 104717  
 20.5.07

בעל הקרקע :

מנהל מקרקעי ישראל

ליפובצקי נטליה  
 מדריכלית בנין  
 מ.ש.נ. 104717

עורך התכנית :

נטליה ליפובצקי