

מרחב תכנון מקומי באר שבע

תכנית מפורטת מס' 12/211/03/5  
שינוי לתכניות מס' 4/63/במ/5, 63/במ/5

06.06.2005

# ת ק נ ון

12/211/03/5

9/5/05

*[Handwritten signature]*

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

שם \_\_\_\_\_  
חתימה \_\_\_\_\_

12/211/03/5

5927

12/3/05

תאריך: אוגוסט 2001  
אוגוסט 2003  
אוקטובר 2003  
אוגוסט 2004  
ספטמבר 2004

06 06 2005

## מבוא

תכנית זו מטפלת במגרשים חד-משפחתיים עם קיר משותף שמסי' 651A, 651B, נמצאים ברחי' צבי זינדר, שכי' נחל בקע, באר-שבע.

על המגרש מסי' 651A נמצא מבנה עם חריגת בניה.

התכנית המוצעת מאפשרת במגרש מסי' 651A תוספת בניה בקומת קרקע ובקומה א' כולל ניצול שטח מתחת לגג.

במגרש מסי' 651B זכויות בניה נשארות ללא שינויים בהתאם לתכנית מאושרת מסי' 5 / במ / 63 / 4.

**1. שם התכנית.**

התכנית תקרא תכנית מפורטת מס' 12/211/03/5,  
שינוי לתכנית מס' : 4/63/5, 63/במ/5.

**2. הנתונים הכלליים.**

א. מחוז	: הדרום.
ב. נפה	: באר שבע.
ג. מקום	: באר שבע, שכי נחל בקע, רח' צבי זינדר 3, רח' צבי זינדר 1.
ד. גוש	: 38310 (בהסדר), חלקות ארעיות 76 (חלק), 61,62.
ה. שטח התכנית	: 660 מ"ר.
ו. המגיש	: לוביץ' מרק, ב"ש, שכי נחל בקע, רח' צבי זינדר 3.
ז. בעל הקרקע	: מ.מ.י., לוביץ' מרק, ב"ש, שכי נחל בקע, רח' צבי זינדר 3, דנילוב וצ'יסליב, ב"ש, שכי נחל בקע, רח' צבי זינדר 1.
ח. עורך התכנית	: אדריכל רבינוביץ' ויקטור, רח' עבדת 12, ב"ש. רשיון מס' 26019.

**3. מסמכי התכנית.**

א. 3 דפי הוראות בכתב (להלן התקנון),  
ב. תשריט בקני"מ 1:250 (להלן התשריט),  
ג. נספח בינוי מנחה, המחייב לגבי היקף התוספות ומיקומם ביחס לבינוי הקיים,  
קווי בנין למחסן ולסככה ומיקומם במגרש מס' 651A (להלן הנספח).  
כל המסמכים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.

**4. יחס לתכניות אחרות.**

תכנית זו כפופה לתכנית מס' 5 / במ / 63 / 4, למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.

**5. מטרת התכנית.**

- הגדלת היקפי בניה המרביים (למטרות עיקריות בלבד), במגרש מס' 651A
- קביעת גובה המרבי לבנין עד 8.50 מ' במגרש מס' 651A
- צירוף נספח הבינוי המחייב לענין היקף ומיקום התוספות,  
קווי בנין למחסן ולסככה ומיקומם במגרש מס' 651A
- קביעת הנחיות גמישות בעיצוב אדריכלי במגרש מס' 651A
- קביעת תנאים למתן היתר בניה.

**6. תכליות ושימושים מותרים, הוראות והגבלות בניה****6.1 אזור מגורים א' (מגרשים מס' 651A, 651B).**

- 6.1.1 במגרשים הנ"ל נמצאים בתים חד משפחתיים עם קיר משותף בגובה עד 2 קומות.
- 6.1.2 במגרש מס' 651A בנוסף למותר בתכנית מס' 4/63/5 תותר תוספת בניה בקומות קרקע ובקומה א'.

לא יותרו פתחים לכיוון המגרש הסמוך עם מספר זהה. הגגות יהיו גגות רעפים.  
שיפוע הגג וניקוזו יהיה בתחומי המגרש. גובה מרבי של מבנה עם גג רעפים לא יעלה  
8.50 מ'. ויימדד ממפלס +0.00 של המבנה הקיים.

- 6.1.3 במגרש מס' 651B זכויות בניה נשארות ללא שינויים בהתאם לתכנית מאושרת מס' 5 / במ / 63 / 4. כל בניה מעבר למותר בתכנית התקפה מס' 5 / במ / 63 / 4 מיועד להריסה בהתאם למסומן בתשריט.
- 6.1.4 מערכת דודי שמש - מיקום דודי שמש יותר רק בתוך חלל גג רעפים.
- 6.1.5 מחסן:

תותר הקמת מחסן בתחומי המגרש בגודל עד 6 מ"ר ובגובה פנימי 2.20 מ'.  
לא יותרו פתחים לכיוון השכן. שיפוע הגג וניקוזו יהיו לכיוון המגרש.  
מיקומם וקווי בניין עבור מחסנים ראה בנספח בינוי.

**6.1.6 סככת רכב:**

בכל מגרש תותר הקמת סככת רכב לחזית דרך בפיתת המגרש אשר תקורה בקירוי קל ללא קירות ודלתות ומידותיה יהיו 5.0 X 3.0 מ'. שיפוע הגג וניקוזו יהיו לכיוון המגרש.  
מיקומן וקווי בניין עבור סככות רכב ראה בנספח בינוי.

**6.2 דרכים:**

רוחב ותוואי דרכים לפי המסומן בתשריט.

**6.2.1 דרך משולבת:**

תכלית מותרת - שילוב בחפיפה של תנועת כלי רכב, הלכי רגל, סידור חניות, ביצוע עבודות תשתית, תאורה, גינון, ריהוט רחוב.

**7. טבלת זכויות בנייה.**

**7.1 מצב קיים :**

קו בניין (מ')	מס' קומות	תכנית שטח מרבית (מ"ר או %)	היקפי בניה מרביים (% או מ"ר)				שטח מגרש מזער מ"ר	מס' מגרש	שם החברה	אזור			
			מטרות שטח		מטרות עיקריות								
			סה"כ (עיקר + שטח)	מטרות שטח	מטרות עיקריות	מטרות עיקריות							
אחור	צד	קדמ	מרחב	מרחב	מרחב	מרחב	מרחב	מרחב	מרחב				
2.4	0 או 1.7	5.0	2	100	151	-	21	-	130	230	651	מליבו	מגורים א' חד-משפחתי עם קיר משותף

**7.2 מצב מוצע :**

הערה ****	מס' קומות	קווי בניין מ' **			מס' יחיד	תכנית מרבית מ"ר	היקפי בניה מרביים למגרש (מ"ר) ***				שטח מגרש מ"ר	מס' מגרש	היעוד	
		ק	צ	א			סה"כ עיקרי + שטח	למטרות שטח		למטרות עיקריות				
								מרחב	מרחב	מרחב				מרחב
	2	כמסומן בתשריט			1	130	205	--	21	--	184	230	651A	מגורים א' חד-משפחתי עם קיר משותף
					1	100	151	--	21	--	130	230	651B	מגורים א' חד-משפחתי עם קיר משותף

- \* - שטח שרות כולל: מחסן עד 6.0 מ"ר, סככת רכב עד 15 מ"ר.
- \*\* - קווי בניין עבור מחסנים וסככות רכב ראה נספח בינוי.
- \*\*\* - בכל מיקרה של סטירה בין שטח התוספות המותרות לבניה לפי הוראות התכנית לבין הקבוע בנספח הבינוי, יגברו הוראות התכנית.
- \*\*\*\* - ההרחבה תבוצע במגרש מס' 651A.

**8. חניה :**

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

**9. מרחב מוגן :**

תתוכנן בהתאם להנחיות הג"א ובאישורה.

**10. עיצוב אדריכלי.**

משתכן במגרש מס' 651A רשאי לבצע את התוספות ללא קשר עם בית הצמוד, בתנאי שקיר הפונה לעבר השכן יבוצע עד הגמר מאותם החומרים כמו שאר החזיתות. 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 הגנות.

**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 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 חיצוני	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.

**12. חלוקה ורישום:**

חלוקה ורישום יבוצע בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבנייה התשב"ה

**13. הפקעות לצרכי ציבור:**

מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית לפי נוחלי מינהל מקרקעי ישראל או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהם בכפוף להסכמת הועדה המחוזית.

**14. שלבי ביצוע.**

התכנית תבוצע תוך 3 שנים מיום אישור תכנית זו.

**15. תנאים למתן היתר בניה.**

היתרי בניה יוצאו ע"י הועדה המקומית על פי תכנית זו, ובתנאי הריסת המבנים המסומנים בתשריט.

**16. אישורים.****חתימת המגיש:**

רמיה יערי ויקטור ארנון  
 חתום ב-12 באפריל 2001  
 טל: 08-5433008  
 פקס: 052-76519

**חתימת עורך התכנית:****חתימת בעל הקרקע:**