



מבוא

לתכנית מפורטת מס' 5/במ/2316

תכנית זו כוללת שלושה מגרשים מס' : 310, 311, 312, המיועדים לאזור מגורים אי מיוחד (מבנים טוריים) ונמצאים בשכי רמות, באר-שבע. במגרשים קיימים בתים סטנדרטיים שנבנו ע"י חברה קבלנית "לי-אל חברה לבנין ונכסים בע"מ". כל מגרש מחולק לארבע יחיד (סה"כ 12 יחיד בארבעה מגרשים, וכתובתם רח' צבי רן 24-2). התכנית מטפלת ב 9 בתים (מס' 16-2, 20) :

- א. סגירת קומת עמודים :
- בכל מגרשים המטופלים בתכנית.
- ב. סגירת חצר משק :
- בכל מגרשים המטופלים בתכנית.
- ג. מחסן ניפרד מהבית :
- במגרש 312 בית מס' 2 (רח' צבי רן 2),
- במגרש 310 בית מס' 20 (רח' צבי רן 20).
- ד. סככה מעל חלק ממרפסת האחורית בקומה א' :
- במגרש 311 בית מס' 12 (רח' צבי רן 12).

התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית לפי סעיפים : 62א (א) (4), 62א (א) (5) ו 62א (א) (6) תיקון 43 לחוק התכנון והבניה.



מרחב תכנון מקומי באר-שבע

תכנית מפורטת מס' 5/במ/2316

שינוי לתכנית מס' 5/במ/1/34

מגישי התכנית :

לוי מוריס - רחי שלמה צבי רן 2, באר-שבע, פל : 08-6487523
 איטח שלום - רחי שלמה צבי רן 4, באר-שבע, טל : 08-6487514
 פרינטי ראובן - רחי שלמה צבי רן 6, באר-שבע, טל : 08-6496831
 סמדגיה רחל - רחי שלמה צבי רן 8, באר-שבע, פל : 08-6462444
 פלד רוני - רחי שלמה צבי רן 10, באר-שבע, פל : 08-6483111
 גרביץ ולדמיר - רחי שלמה צבי רן 12, באר-שבע, טל : 08-6496496
 קינדלר ערן - רחי שלמה צבי רן 14, באר-שבע, טל : 08-6490469
 רזנושיק וולדמיר - רחי שלמה צבי רן 16, באר-שבע, פל : 054-660912
 מסיקה רוני - רחי שלמה צבי רן 20, באר-שבע, טל : 08-6490384

בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל

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

תאריך הגשה : 15.01.04

תאריך עדכון : 30.06.04

1. שם התכנית

התכנית תקרא תכנית מפורטת מס' 5/מק/2316 שינוי לתכנית מס' 5/במ/1/34.

מחוז	:	הדרום
נפה	:	באר-שבע
מקום	:	באר-שבע, שכי רמות, רחי שלמה צבי רן 24-2
גושים וחלקות	:	כ.ב. 6, חלקה 1(חלק)
שטח התכנית	:	4.073 ד'

3. מסמכי התכנית

התכנית כוללת 5 דפי הוראות בכתב (להלן התקנון), תשריט בקני"מ 250 : 1 (להלן התשריט); נספח בינוי מנחה ומחייב מבחינת מיקום התוספות בלבד. המסמכים האלה מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.

4. יחס לתכניות אחרות

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

5. ציונים בתכנית

כפי המסומן בתשריט ומתואר במקרא.

6. מטרת התכנית

- א. שינוי חלוקת שטחי בניה המותרים למגרשים מס' 310, 311, 312, המיועדים לאזור מגורים א' מיוחד (מבנים טוריים) ע"י העברת זכויות בניה מקומה א' לקומת קרקע ללא שינויים בסה"כ שטח המותר לבניה לפי סעיף 62 א (א) (6) תיקון 43 לחוק התכנון ולבניה.
- ב. שינוי בדבר בינוי לפי סעיף 62 א (א) (5) תיקון 43 לחוק התכנון ולבניה.
- ג. שינוי בקוי בנין לפי סעיף 62 א (א) (4) תיקון 43 לחוק התכנון ולבניה.

7. תכליות ושימושים

אזור מגורים א' מיוחד – מבנים טוריים (מגרשים מס': 310, 311, 312):

- א. במגרשים הנ"ל קיימים מבנים טוריים בעלי 2 קומות עם קיר משותף לכל שניים (מספרי הבתים: 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24).
- ב. בבתים מס' 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 20 תותר שינויים הבאים:
- **סגירת קומת עמודים (שטח שרות) וסגירת חצר משק (שטח עיקרי):**
 - במגרש 312 בתים 8-2 (רחי צבי רן 8-2);
 - במגרש 311 בתים 16-10 (רחי צבי רן 16-10),
 - במגרש 310 בית 20 (רחי שלמה צבי רן 20),
 - חצר משק תקורה בגג בטון שטוח או רעפים, גובהה לא יעלה על 2.7 מ' נטו. גובה של קומת עמודים הסגורה – עד 2.20 מ' נטו.
 - **סככה מעל חלק ממרפסת בקומה א' (שטח עיקרי):**
 - במגרש 311 בית 12 (רחי צבי רן 12).
 - **מחסן ניפרד מהבית (שטח שרות):**
 - בגודל עד 10 מ"ר במגרש 312 בית 2 (רחי צבי רן 2);
 - בגודל עד 6 מ"ר במגרש 310 בית 20 (רחי צבי רן 20).
- קווי בנין אחורי עבור מחסן – 0; 0 מ'. לא יותרו פתחים לכיוון השכן ושיפוע הגג וניקוזו יהיו לכיוון המגרש. גובה מחסן – 2.2 מ'. כל התוספות ראה בנספח בינוי.

- ג. גימור התוספות יהיה מתואם לבית הקיים. ובמידה ויהיה חיפוי יחופה הבית כולו. התכנית מאפשרת גמישות במיקום וגודל הפתחים. סגירת חצר משק תקורה בגג בטון שטוח או בגג רעפים.
- ד. תותר לבנות סככה מעל החניה בגודל 15.0 מ"ר ללא קירות. מיקום סככת רכב יהיה בחזית המגרש, בקווי בנין 0 ; 0 מ' קדמי וצדדי. שיפוע הקירוי וניקוזו יהיו לכיוון המגרש או רחוב.

דרך משולבת :

מיועד לדרכים ציבוריות משולבות של הולכי רגל ורכב.

8. טבלת אזורים ושימושים – מצב קיים

קווי בנין			אחוזי בניה מירביים למגרש			מס' קומות	מס' יחיד במגרש	שטח מגרשים מ"ר	מס' מגרשים	יעוד
א	צ	ק	סה"כ	חלקי שרות	שימושים עיקריים					
5.0	3.0	כמסומן בתשריט	81%	31%	50% עיקריים 30% מקסי בקומה	2	4	3434	310, 311, 312	מגורים א' מיוחד (מבנים טוריים)

- * קומת עמודים מפולשת – שטחה יחשב באזורי הבניה מגובה של 2.20 מ' ומעלה. שטח קומת העמודים המפולשת לא יעלה על 30 מ"ר.
- ** שטח ליחיד אחד (מתוך 4 במגרש) :
- עיקרי - 12.5% (7.5% מקסי בקומה),
- שרות - 7.75%

9. טבלת זכויות בניה – מצב מוצע

קווי בנין א צ ק	היקפי בנייה מרביים למגרש (%)				מס' קומות	מס' יחיד במגרש	שטח מגרש מ"ר	מס' מגרש	יעוד
	סה"כ שטח	שרות *	שטח עיקרי ליחיד אחד %	מס' בית					
כמסומן בתשריט	81%	31%	12.5% 7.8% מקסי בקומה	8, 6, 4, 2	2	4	1149	312	מגורים א' מיוחד (מבנים טוריים)
	81%	31%	12.5% 7.5% מקסי בקומה	14, 12, 10	2	4	1171	311	
			12.5% 8.0% מקסי בקומה	16					
	81%	31%	12.5% 8.0% מקסי בקומה	20	2	4	1105	310	
			12.5% 7.5% מקסי בקומה	24, 22, 18	2				

- * שטח שרות כולל : סגירת קומת עמודים, ממ"ד (8.0 מ"ר), סככת חניה (15 מ"ר) ומחסן.
- ** זכויות הבניה לבתים מס' 10, 12, 14, 18, 22, 24 נשארות ללא שינוי לפי התכנית הקודמת.

10. הנחיות כלליות לתשתית

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 לקוי 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.

11. מקלטים :

בהתאם להנחיות פיקוד העורף ובאישורו.

12. תנאים למתן היתרי בניה :

היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר ישורה.

13. חלוקה ורישום :

חלוקת המגרשים תעשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

14. הפקעות לצרכי ציבור :

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

15. חניה :

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

16. תאריכי ושלבי ביצוע

התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישור התכנית.

17 . חתימות

מגישי התכנית:

16401883
גרביץ גלדמיר - רח' שלמה צבי רן 12

13398235 *Manica*
לוי מוריס - רח' שלמה צבי רן 2

23609696
קינדלר ערן - רח' שלמה צבי רן 14

27069558
איטור שלום - רח' שלמה צבי רן 4

1128616
רזנושיק גלדמיר - רח' שלמה צבי רן 16

65203131
פרינטי ראובן - רח' שלמה צבי רן 6

3707194
מסיקה רוני - רח' שלמה צבי רן 20

53429583
סמדגיה רחל - רח' שלמה צבי רן 8

22725415
פלד דונג - רח' שלמה צבי רן 10

בעל הקרקע:
No. 12 00

ליפובצקי נטליה
עורך התכנית: