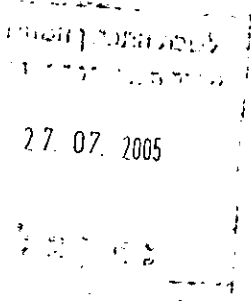


6225145

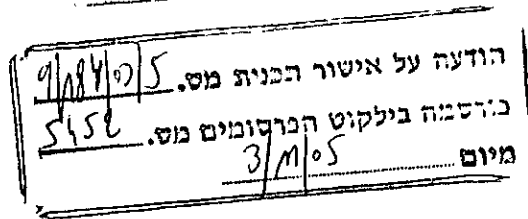
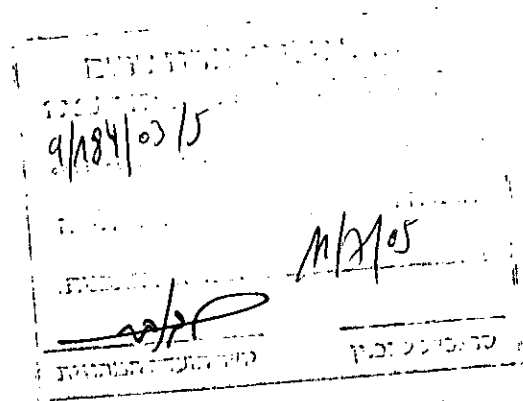
התאחדות המעורבים

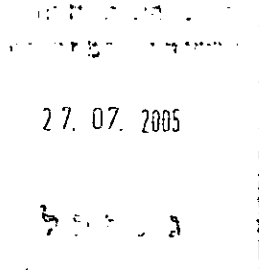


**מבוא**

**לתכנית מפורטת מס' 9/184/03/5**

תכנית זו כוללת מגרש מס' 12 המיועד לאזור מגורים אי (בנה ביתך) ונמצא בשכ' רמות ב"ש. התכנית המוצעת מגדילה זכויות בניה, משנה קווי בנין, קובעת שטח שרות לקומת עמודים ומחסן כחלק בלתי נפרד מהבית.





**מרחב תכנון מקומי באר – שבע**

**תכנית מפורטת מס' 9/184/03/5**

**שינוי לתכניות מפורטות מס' 184/03/5 ו-184/03/5 א'**

**מגיש התכנית :** יהודה עטיה  
רח' הר רמון 16 , באר-שבע

**בעל הקרקע :** מנהל מקרקעי ישראל

**עורך התכנית :** אדריכלית נטליה ליפובצקי  
רח' חטיבה שמונה 17/9 , טל : 08-6104872 , פל : 054-4474557

**תאריך :** 28.09.04

**1. שם התכנית**

תכנית מפורטת מס' 9/184/03/5 שינוי לתכניות מפורטות מס' 184/03/5 ו-184/03/5 א'.

מחוז	:	הדרום
נפה	:	באר-שבע
מקום	:	באר-שבע, שכי רמות, רח' הר רמון 16
גוש	:	כ.ב. 6, חלקה: 1 (חלק)
שטח התכנית	:	1.023 ד'

**3. מסמכי התכנית**

המסמכים של הלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:

א. 4 דפי הוראות בכתב (להלן התקנון);

ב. ותשריט בקני"מ 1:250 (להלן התשריט).

**4. יחס לתכניות אחרות**

התכנית כפופה לכל ההוראות של תכניות מפורטות מס' 184/03/5 ו-184/03/5 א' למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.

**5. ציונים בתכנית**

כפי המסומן בתשריט ומתואר במקרא.

**6. מטרת התכנית**

6.1 הגדלת היקפי בניה מירביים במגרש מס' 12 המיועד לאזור מגורים א' (בנה ביתך)

מ-70% ל-76.5% (373 מ"ר). מתוכם - **למטרות עיקריות**: 295 מ"ר, **למטרות**

**שרות**: 78 מ"ר.

6.2 שינוי בקווי הבנין לפי בניה מתוכננת.

**7. תכליות ושימושים**

7.1 **אזור מגורים א' - בנה ביתך (מגרש מס' 12)**:

א. במגרש הנ"ל תותר הקמת בית חד-משפחתי בעל שתי קומות.

ב. תותר הקמת קומת עמודים מפולשת בגובה עד 2.20 מ'.

ג. תותר לבנות סככה מעל החניה בגודל 15.0 מ"ר ללא קירות ודלתות. מיקום סככת רכב

יהיה בחזית המגרש, בקווי בנין 0 - 0; 0 מ' קדמי וצדדי. שיפוע הקירוי וניקוזו יהיו לכיוון המגרש.

ד. תותר הקמת מחסן כחלק בלתי נפרד מהבית בגודל עד 8 מ"ר.

7.2 **שטח פרטי פתוח (מגרש מס' 500)**:

תותר חניה, גישה למגרשים, גינון, העברת תשתיות פרטיות וציבוריות.

7.3 **דרך**:

תואי ורוחב הדרך לפי המסומן בתשריט.

**8. טבלת זכויות בנייה - מצב קיים**

אזור	מס' מגרש	מס' יחיד	שטח מגרש (דונם)	מס' קומות	שטח בניה בקומת קרקע %	שטח הבניה המירבי בכל הקומות %	קווי בניין		
							קדמי	צדדי	אחורי
מגורים א' (בנה ביתך)	12	1	0.477 + 70.5 מ"ר **	2	עד 30	עד 40	***	3	5

\* באחוזי הבניה יחשבו ויכללו כל השטחים המבונים בכל המפלסים כולל כל השטחים המקורים לרבות מרפסות מקורות, שטחים מגוננים מקורים ומבני עזר למיניהם למעת המפורט להלן:

א. תותר הקמת מרתף ושטחו כולל בחישוב אחוזי בניה.

ב. קומת עמודים מפולשת ששטחה לא יעלה על 30 מ"ר וגובהה עד 2.19 מ'.

ג. שטח ברוטו של מקלט עילי עד 10.0 מ"ר שהכניסה אליו תהיה דרך הבניין בלבד.

\*\* (70.5 מ"ר - 1/6 משטח של ש.פ. - ש.פ. - מגרש מס' 500 - יחולק באופן שווה למספר המגרשים הגובלים ויצורף לשטחי המגרשים הגובלים בו לצורך חישוב אחוזי בניה (לפי תכנית מס' 184/03/5).

\*\*\* קו בניין מכיוון שפי"פ - 3 מ'.

## 9. טבלת זכויות בניה – מצב מוצע

קווי בניין מעל ומתחת למפלס הכניסה הקובעת ק צ א	תכנית מרבית (מ"ר)	זכויות בניה מירביות למגרש				מס' קומות	שטח מגרש (מ"ר)	מס' יחיד	מס' מגרש	יעוד
		סה"כ (מ"ר)	למטרות שירות (מ"ר)	למטרות עיקריות (מ"ר)	מיקום					
כמסומן בתשריט	208	373	25 *	170	מעל מפלס הכניסה הקובעת	1	488	1	12	אזור מגורים א' (בנה ביתך)
			53 **	125	מתחת למפלס הכניסה הקובעת	1				

\* שטח למטרות שירות כולל: ממ"ד (10 מ"ר), וחניה מקורה (15 מ"ר).  
 \*\* שטח למטרות שירות כולל: מחסן (עד 8 מ"ר) וקומת עמודים מפולשת.

## 10. הנחיות כלליות לתשתית:

### 10.1 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.

### 10.2 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 הג"א ובאישורו.

### 12. תנאים למתן היתרי בניה

היתרי בניה יוצעו ע"י הועדה המקומית בהתאם לתכנית זאת לאחר אישורה.

### 13. חלוקה ורישום

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

27.07.2005

**14. הפקעות לצרכי ציבור**

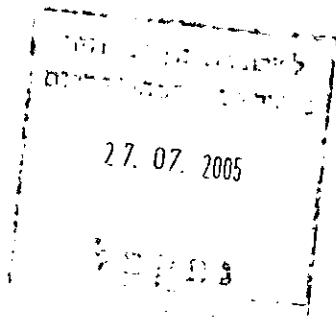
מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור, כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית לפינוחלי מנהל מקרקעי ישראל או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהם בכפוף להסכמת הועדה המחוזית.

**15. חניה :**

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

**16. תאריכי ושלבי ביצוע**

התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישורה.

**17. חתימות**

ליפובצקי נטליה  
אדרכלית  
מ. רשיון 104717

עורך התכנית:

בעל הקרקע:

מגיש התכנית: