

**מבוא**

**לתכנית מפורטת מס' 11/209/03/5**

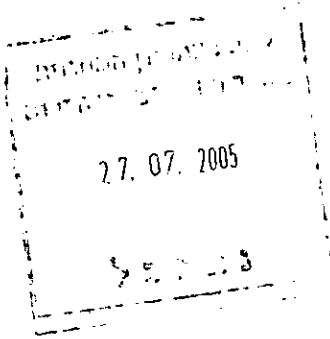
תכנית זו כוללת מגרשים מס' : 28A, 28B מתוך אתר שכונתי המיועד לבניה מהירה. במגרשים קיימים בתי מגורים חד משפחתיים עם קיר משותף בעלי תוספות סטנדרטיות לפי תכנית מס' 2/72/במ/5. התכנית המוצעת מאפשרת במגרש מס' 28A שינויים הבאים :

- א. **בקומת קרקע:** תוספת בניה בחזיתות אחורית וצדדית והגדלת שטח מחסן מ 6.0 - 9.0 מ"ר.
- ב. **בקומה א':** תוספת בניה בחזיתות צדדית וקידמית.

*[Handwritten signature]*  
**העתק משודדי**  
2.8.05

הממונה על תכנון ופיקוח  
המנהל הכללי של שירות התכנון  
מ/209/03/11  
*[Handwritten signature]*

הודעה על אישור הכניסה מס' מ/209/03/11  
כורכמה בילקוט הפרסומים מס' 546  
מיום 2.8.05



מרחב תכנון מקומי באר-שבע

תכנית מפורטת מס' 11/209/03/5

שינוי לתכנית מס' 2/72/במ/5

  
 העתק מישרדי  
 2.8.05

**מגיש התכנית :** אמויב לאוניד - רח' שמואל רודנסקי, 112, ב"ש, טל: 238763-058

**בעל הקרקע :** מנהל מקרקעי ישראל

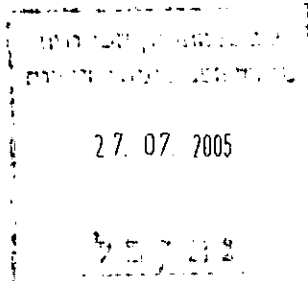
**עורך התכנית :** אדריכלית נטליה ליפובצקי  
 רח' חטיבה שמונה 17/9, טל: 6104872-08, פל: 474557-054

**תאריך הגשה :** 15.12.02

**תאריך עדכון:** 30.05.04

**1. שם התכנית**

התכנית תקרא תכנית מפורטת מס' 11/209/03/5  
שינוי לתכנית מס' 2/72/5 במ/72



2. מחוז : הדרום  
נפה : באר-שבע  
מקום : באר-שבע, שכי נווה מנחם  
גושים וחלקות : גוש 38165, חלקות : 19, 18, 46 (חלק)  
שטח התכנית : 0.652 ד'

**3. מסמכי התכנית**

התכנית כוללת 4 דפי הוראות בכתב (להלן התקנון), תשריט בקני"מ 1:250 (להלן התשריט) ונספח בינוי מנחה ומחייב לעניין היקף התוספות ומיקומם ביחס לבינוי הקיים (אין בתיאור הדירות לרבות חלוקתן הפנימית והמידות, כדי לחייב לעניין הוצאת היתרים מכח תכנית זו). המסמכים האלה מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.

**4. יחס לתכניות אחרות**

התכנית זו כפופה לכל ההוראות של תכנית מס' 2/72/5 במ/72 למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.

**5. ציונים בתכנית**

כפי המסומן בתשריט ומתואר במקרא.

**6. מטרת התכנית**

הגדלת שטח בניה במגרש מס' 28A המיועד לאזור מגורים אי ע"י שינויים בזכויות בניה, קוי בנין ובהנחיות והגבלות בנייה.

**7. תכליות ושימושים**

אזור מגורים אי : (מגרש 28A)

- במגרש הנ"ל תותר הקמת יח"ד צמודת קרקע בבית חד-משפחתי עם קיר משותף בן 1 או 2 קומות. תותר לבנות תוספת בגובה של עד 2 קומות מיקומם של התוספת ראה נספח בינוי.
- גימור התוספות יהיה מתואם לבית הקיים. ובמידה ויהיה חיפוי יחופה הבית כולו. חומר גמר של תוספות – טיח או כל חומר עמיד (חיפוי אבן, קרמיקה, וכו'...) או שילוב ביניהם – הכל בגוון בהיר. התכנית מאפשרת גמישות במיקום וגודל הפתחים.
- תותר הקמת מחסן בגבול אחורי של המגרש, בשטח מרבי של 9.0 מ"ר. קווי בנין עבור מחסן – 0; 0 אחורי וצדדי. לא יותרו פתחים לכיוון השכן ושיפוע הגג וניקוזו יהיו לכיוון המגרש. גובה מחסן – 2.2 מ'.
- תותר לבנות סככה מעל החניה בגודל 15.0 מ"ר ללא קירות ודלתות. מיקום סככת רכב יהיה בחזית המגרש, בקווי בנין – 0; 0 מ' קדמי וצדדי. שיפוע הקירוי וניקוזו יהיו לכיוון המגרש.
- תותר לבנות קיר אחורי בגובה עד 2.2 מ'. חומר גמר – טיח או כל חומר עמיד בגוון בהיר.
- מגרש 28B נשאר ללא שינויים.

**דד :**

תואי ורוחב הדרך לפי המסומן בתשריט.

העתק משרדדי  
2.8.05

27.07.2005

## 8. טבלת אזורים ושימושים – מצב קיים

היעוד	מס' מגרש	שטח מגרש מזערי (מ"ר)	מספר יחיד במגרש	מספר קומות	שטח עיקרי מ"ר		שטח שרות מ"ר *	סה"כ שטח בנויה מותר מ"ר	קווי בניין		
					סה"כ	בקומת קרקע			ק	צ	א
אזור מגורים 'א'	28A 28B	170	1	2	100	130	21	151	כמסומן בתשריט	0 ; 1.7	2.5

\* כל הנתונים לפי תכנית מס' 5/במ/2/72.  
\*\* שטח שרות כולל : מחסנים וסככות רכב (15 מ"ר)

## 9. טבלת זכויות בניה – מצב מוצע

היעוד	מס' מגרש	שטח המגרש (מ"ר)	מספר יחיד במגרש	מספר קומות	היקפי בניה מירביים (מ"ר) *				
					מטרות עיקריות		מטרות שרות	סה"כ (עיקרי + שרות)	תכסית שטח מירבית
					סה"כ	בקומת קרקע			
אזור מגורים 'א'	28A ***28B	250	1	2	182	113	**24	206	137
					130	100	21	151	121

\* אין בניה מתחת לקרקע.

\*\* שטח שרות במגרש 28A כולל: מחסן (9 מ"ר) וסככת רכב (15 מ"ר).

\*\*\* זכויות בניה במגרש מס' 28B נשארים ללא שינוי.

\*\*\*\* בכל מקרה של סטירה בין שטח התוספת המותרת לבניה לפי הוראות התכנית לבין הקבוע בנספח הבינוי, יגברו הוראות התכנית.

## 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

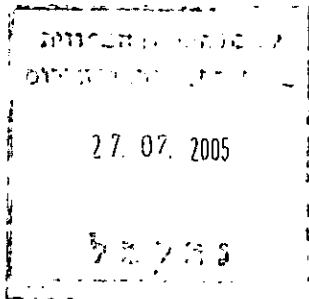
לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:

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'

העתק משרדי

2.8.05

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 זאת.

**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.

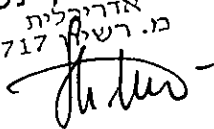
**16. תאריכי ושלבי ביצוע**

התכנית תבוצע תוך 7 שנים מיום אישור התכנית.

**17. חתימות**

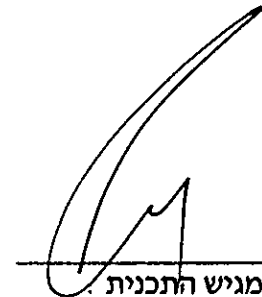
  
העתק משרדי  
2.8.05

ליפובצקי נטליה  
אדריכלית  
מ. רש"מ 104717



עורך התכנית :

בעל הקרקע :

  
מגיש התכנית :