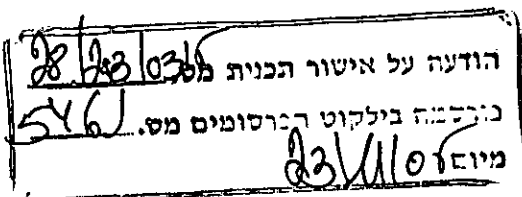
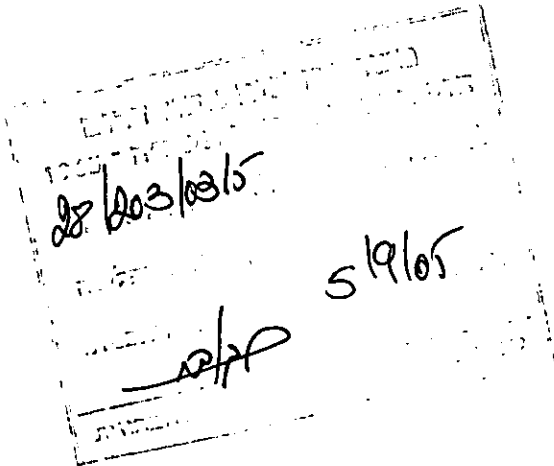
מבואלתכנית מפורטת מס' 28/203/03/5

תכנית זו כוללת מגרשים מס': 164A, 164B, 161A, 161B, 131A, 131B, 123A, 123B מתוך אתר שכונתי המיועד לבניה מהירה. במגרשים קיימים בתי מגורים חד-משפחתיים עם קיר משותף בעלי תוספות סטנדרטיות לפי תכנית מס' 7/6/5 במ/7. התכנית המוצעת מאפשרת במגרשים מס' 164B, 161B, 161A, 131B, 123B שינויים הבאים:

- א. **במגרש 123B:** תוספת בניה בקומה א' בחזיתות קדמית, צדדית ואחורית.
- ב. **במגרש 131B:** תוספת בניה בקומת קרקע בחזית צדדית ובקומה א' בחזיתות קדמית, צדדית ואחורית.
- ג. **במגרש 161A:** תוספת בניה בקומת קרקע ובקומה א' בחזיתות צדדית ואחורית.
- ד. **במגרש 161B:** תוספת בניה בקומת קרקע בחזיתות צדדית ואחורית ובקומה א' בחזיתות צדדית, אחורית וקדמית.
- ה. **במגרש 164B:** תוספת בניה בקומת קרקע בחזית קדמית ובקומה א' בחזיתות קדמית וצדדית.





**מרחב תכנון מקומי באר-שבע**

**תכנית מפורטת מס' 28/203/03/5**

**שינוי לתכניות מס' 5/במ/7 ו 5/במ/1**

**מגישי התכנית :** שיפריס לודמילה - רח' יהושוע בר הלל, 1, ב"ש  
 יודאנוב אלה - רח' יהושוע בר הלל, 16, ב"ש  
 קוגן לנה - רח' חנוך אלבק, 13, ב"ש  
 טייב חנה - רח' חנוך אלבק, 22, ב"ש  
 זינגר רומן - רח' חנוך אלבק, 24, 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 :** 5.01.04



### 1. שם התכנית

התכנית תקרא תכנית מפורטת מס' 28/203/03/5  
שינוי לתכניות מס' 5/במ/7/6 ו 5/במ/1/6.

2. **מחוז:** הדרום  
**נפה:** באר-שבע  
**מקום:** באר-שבע, שכי' רמות, רח' יהושוע בר הלל-1, 3, 14, 16,  
רח' חנוך אלבק-13, 15, 22, 24  
**גושים וחלקות:** גוש 38158, חלקות: 91, 92, 141, 142, 219, 220 (חלק),  
גוש 38160, חלקות: 109, 110, 159, 160, 198, 120 (חלק)  
**שטח התכנית:** 2.809 ד'

### 3. מסמכי התכנית

התכנית כוללת 4 דפי הוראות בכתב (להלן התקנון), תשריט בקני"מ 1:250 (להלן התשריט) ונספח בינוי המחייב לעניין היקף בתוספות ומיקומם ביחס לבינוי הקיים (אין בתיאור הדירות לרבות החלוקתן 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 החוראות של תכניות מס' 5/במ/7/6 ו 5/במ/1/6 למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.

### 5. ציונים בתכנית

כפי המסומן בתשריט ומתואר במקרא.

### 6. מטרת התכנית

הגדלת שטח בניה במגרשים מס': 123B, 131B, 161A, 161B, 164B ע"י שינויים בזכויות בניה, קוי בנין ובהנחיות והגבלות בניה.

### 7. תכליות ושימושים

7.1 **אזור מגורים א'** (מגרשים מס' 123B, 131B, 161B, 161A):

7.1.1 במגרשים הנ"ל תותר הקמת יח"ד צמודת קרקע בבית חד-משפחתי בן 1 או 2 קומות, עם קיר משותף. תותר לבנות תוספות הבאות:

- **במגרש 123B:**

תוספת בניה בקומה א' בחזיתות קידמית, צדדית ואחורית.

- **במגרש 131B:**

תוספת בניה בקומת קרקע בחזית צדדית ובקומה א' בחזיתות קידמית, צדדית ואחורית.

- **במגרש 161A:**

תוספת בניה בקומת קרקע ובקומה א' בחזיתות צדדית ואחורית.

- **במגרש 161B:**

תוספת בניה בקומת קרקע בחזיתות צדדית ואחורית ובקומה א' בחזיתות צדדית, אחורית וקידמית.

- **במגרש 164B:**

תוספת בניה בקומת קרקע בחזית קידמית ובקומה א' בחזיתות קידמית וצדדית. מיקומם של כל התוספת ראה נספח בינוי.

7.1.2 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.

7.1.3 תותר הקמת מחסן בגבול אחורי של המגרש, בשטח מרבי של 6.0 מ"ר. קווי בנין עבור מחסן – 0;0 מ'. לא יותרו פתחים לכיוון השכן ושיפוע הגג וניקוזו יהיו לכיוון המגרש. גובה מחסן – 2.2 מ'.

7.1.4 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.

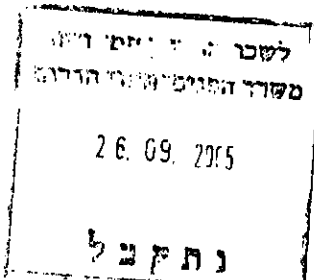
7.1.5 מגרשים מס' 123A, 131A, 164A נשארים ללא שינויים לפי התכנית התקפה.

## 7.2 זרז משולבת :

מיועד לדרכים ציבוריות משולבות של הולכי רגל ורכב.

## 7.3 זרז :

תוואי ורוחב הזרז לפי המסומן בתשריט.



## 8. טבלת אזורים ושימושים - מצב קיים

אזור	מס' מגרש	שטח המגרש (מ"ר)	מספר יחיד במגרש	מספר קומות מירבי	שטח עיקרי (מ"ר)		שטח שרות (מ"ר)	סה"כ שטח בניה מותר (מ"ר)	קווי בניין (מ')		
					סה"כ	בקומת קרקע			א	ב	ג
אזור מגורים א'	123A	234	1	2	100	130	21	151	כמסומן בתשריט	1.7 ; 0	2.0
	123B	234									
	131A	261									
	131B	319									
	161A	227									
	161B	239									
	164A	241									
	164B	241									

\* כל התנוונים לפי תכנית מסי 5/במ/7.6.

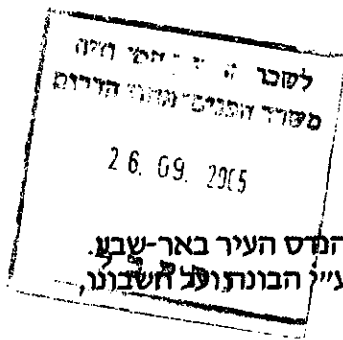
## 9. טבלת זכויות בניה - מצב מוצע

היעוד	מס' מגרש	שטח המגרש (מ"ר)	מספר יחיד במגרש	מספר קומות	היקפי בניה מירביים במגרש (מ"ר) *					
					סה"כ	סה"כ שטח בניה (מ"ר)	שטח שרות **	שטח עיקרי מ"ר		תכנית שטח מירבית (מ"ר)
								סה"כ	קרקע	
אזור מגורים א'	123A ***	234	1	2	100	130	21	151	121	
	123B	234			100	158	21	179	121	
	131A ***	261			100	130	21	151	121	
	131B	319			101	154	21	175	122	
	161A	227			106	145	21	196	127	
	161B	239			103	160	21	194	124	
	164A ***	241			100	130	21	151	121	
	164B	241			100	169	21	190	121	

\* אין בניה מתכת לקרקע.

\*\* שטח שרות כולל : מחסנים (6 מ"ר) וסככות רכב (15 מ"ר).

\*\*\* זכויות בניה במגרשים מסי 123A, 131A, 164A נשאר ללא שינוי.



## 10. תנחיות כלליות לתשתית

### 10.1. שרותים הנדסיים

ביוב ניקוז ואספקת מים יתוכננו ויבוצעו בהתאם לדרישות מהמסד העיר באר-שבע. יחול איסור בניה מעל לקווי תשתית, וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י הבנות ועל השבנו, 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 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. חניה :

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

### 12. מקלטים :

בהתאם להנחיות פיקוד העורף ובאישורו.

### 13. תנאים למתן היתרי בניה :

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

### 14. הפקעות לצרכי ציבור :

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

### 15. חלוקה ורישום :

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

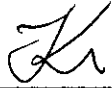
### 16. תאריכי ושלבי ביצוע


התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישור התכנית.


לשכת ה...  
 26.09.2015  
 נתקבל


17. חתימות


מגישי התכנית:

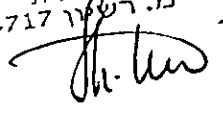
  
 קונן לנה (מגרש 164B)  
 רחי חנוך אלבק, 13

  
 יודאנוב אלה (מגרש 123B)  
 רחי יהושוע בר הלל, 16

  
 שיפריס לודמילה (מגרש 131B)  
 רחי יהושוע בר הלל, 1

  
 זינגר רומן (מגרש 161B)  
 רחי חנוך אלבק, 24

  
 טייב חנה (מגרש 161A)  
 רחי חנוך אלבק, 22

ליפובצקי נטליה  
 אדריכלית  
 מ. רשין 104717  
  
 עורך התכנית:

בעל הקרקע: