

6005222

לשכה לתכנון המתחזית
 משרד הפנים - מחוז הדרום
 13.12.2005
 נתקבל

התעתיק כנ"ל
 29/12.05

מבוא

לתכנית מפורטת מס' 34/203/03/5

תכנית זו כוללת מגרשים מס': 604B, 604A מיועדים לאזור מגורים א'. במגרשים קיימים בתי מגורים חד-משפחתיים עם קיר משותף. מגיש התכנית מבקש להגדיל זכויות בניה במגרש מס' 604B לצורך סגירת מרפסת בקומה א' והגדלת סככת רכב. מגרש 604A נשאר ללא שינויים.

משרד הפנים מחוז דרום
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס' 34/203/03/5
 הרשעה בהתחייב לתכנן ולבנות החליטה
 ביזם 5/12/05. לשירות את התכנית.
 סמוכ"ל לתכמן
 יו"ר הועדה המתחזית

הודעה על אישור תכנית מס' 34/203/03/5
 כורסאה בילקוט הפרסומים מס' 5490
 מיום 5/12/05

התכנית מס' 34/203/03/5
29.12.05



מרחב תכנון מקומי באר-שבע

תכנית מפורטת מס' 34/203/03/5

שינוי לתכניות מס' 5/במ/1 ו 5/במ/6

מגישי התכנית : מורדוכוביץ ריטה וארון - רח' נחמן אביגד 10, ב"ש
טל : 08-6490433, נייד : 050-6390598

בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל

עורך התכנית : אדריכלית נטליה ליפובצקי
שד' רגר 28, בית רסקו, ב"ש, טל : 08-6235163, נייד : 054-4474557

תאריך : 20.03.05

התכנית מס' 34/203/03/5 שינוי לתכניות מס' 1/6/במ/5 ו 6/6/במ/5
20.12.05

1. שם התכנית

התכנית תקרא תכנית מפורטת מס' 34/203/03/5 שינוי לתכניות מס' 1/6/במ/5 ו 6/6/במ/5.

לשכה התכנון המחוזית
משרד הפנים - מחוז הדרום
13.12.2005
תקבל

2. **מחוז:** הדרום

נפה: באר-שבע

מקום: באר-שבע, שכי רמות, רח' נחמן אביגד, 10

גושים וחלקות: גוש 38396 (בהסדר), חלקות ארעיות: 108, 109, 211 (חלק), 212 (חלק)

שטח התכנית: 0.895 ד'

3. מסמכי התכנית

התכנית כוללת 3 דפי הוראות בכתב (להלן התקנון), תשריט בקני"מ 1:250 (להלן התשריט) ונספח 1. המסמכים האלה מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.

4. יחס לתכניות אחרות

התכנית זו כפופה לכל ההוראות של תכניות מס' 1/6/במ/5 ו 6/6/במ/5, למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.

5. ציונים בתכנית

כפי המסומן בתשריט ומתואר במקרא.

6. מטרת התכנית

- 6.1 הגדלת היקפי בניה מירביים במגרש מס' 604B, המיועד לאזור מגורים א' מ-141 מ"ר ל-171 מ"ר. מתוכם למטרות עיקריות: מ-120 מ"ר ל-139 מ"ר, למטרות שרות: מ-21 מ"ר ל-32 מ"ר.
- 6.2 הוספת נספח בינוי מנחה המחייב לעניין היקף התוספות ומיקומם ביחס לבינוי הקיים.

7. תכליות ושימושים

7.1 **אזור מגורים א' :** (מגרש מס' 604B)

- 7.1.1 במגרש הני"ל תותר הקמת יח"ד צמודת קרקע בבית חד-משפחתי בן 2 קומות, עם קיר משותף. מותרת תוספת - סגירת מרפסת בקומה א' (מיקום התוספת ראה בנספח בינוי).
- 7.1.2 גימור התוספת יהיה מתואם לבית הקיים. ובמידה ויהיה חיפוי יחופה הבית כולו. התכנית מאפשרת גמישות במיקום וגודל הפתחים. גג יהיה גג רעפים וניקוזו יהיה לכיוון המגרש.
- 7.1.3 תותר הקמת מחסן בגבול אחורי של המגרש, בשטח מרבי של 6.0 מ"ר. קווי בנין עבור מחסן - 0; 0 מ' אחורי וצדדי. לא יותרו פתחים לכיוון השכן ושיפוע הגג וניקוזו יהיו לכיוון המגרש. גובה מחסן - 2.2 מ' נטו.
- 7.1.4 תותר לבנות סככה מעל החניה בגודל עד 18.0 מ"ר. מיקום סככת רכב יהיה בחזית המגרש, בקווי בנין - 0; 0 מ' קדמי וצדדי. שיפוע הקירו וניקוזו יהיו לכיוון המגרש או לרחוב.
- 7.1.5 תותר לבנות קיר בגבול האחורי של המגרש בגובה עד 2.0 מ'.
- 7.1.6 מגרש מס' 604A נשאר ללא שינוי לפי התכנית התקפה.

7.2 **דרך:**

תוואי ורוחב הדרך לפי המסומן בתשריט.

8. טבלת אזורים ושימושים - מצב קיים

אזור	מס' מגרש	שטחי מגרשים	מספר קומות	שטח עיקרי (מ"ר)		שטח שרות	סה"כ שטח במ"ר	קווי בניין (מ')		
				סה"כ	בקומת קרקע			א	צ	ק
מגורים א'	604A	0.275	2	120	90	21	141	3.0	1.7	כמסומן בתשריט או 0.0
	604B	0.260								

9. טבלת זכויות בניה - מצב מוצע

אזור	מס' מגרש	שטח המגרש (מ"ר)	מספר יח"ד במגרש	מספר קומות	היקפי בניה מירביים למגרש (מ"ר) *			
					מטרות עיקריות	מטרות שרות	סה"כ (עיקרי + שרות)	תכסית שטח מירבית
מגורים א'	604A	280	1	2	120**	21**	141**	עפ"י תשריט
	604B	258			139	32***	108	

* אין בניה מתחת לקרקע.

** זכויות בניה במגרש מס' 604A נשארות ללא שינוי.

*** שטח שרות למגרש 604B כולל: ממ"ד (8 מ"ר), מחסן (6 מ"ר), סככת רכב (18 מ"ר) ובליתות.

התקנת תשתית
29.12.05

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 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 יוחכרו 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



ליפובצקי נטליה
אדריכלית
מ. רשמי 104717
[Signature]

עורך התכנית:

בעל הקרקע:

[Signature]
מגיש המסמכים: