

ליצנים
סיפורי תולדות
07 07 1965
נתקבל

## מבוא לתכנית מפורטת מס' 23/203/03/5

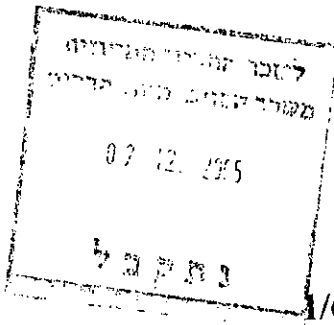
במגרשים, שמספרם 565A ו-565B, הנמצאים באזור מגורים א', שכ' רמות, באר-שבע, קיימים בתי מגורים בני 2 קומות עם קיר משותף, כאשר כ"א מהם כולל יח"ד אחת.

בעלי הבתים הגדילו שטח בניה המותר לפי תכנית מאושרת מס' 6/6/5 ע"י בניה תוספות בקומת קרקע.

התכנית המוצעת מאפשרת להשאיר כל התוספות הקיימות ע"י שינויים בזכויות בניה, בהנחות והגבלות בניה ושינויים בקוי בניין.

<p><b>משרד הפנים מהווה דרום</b>  חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  אישור תכנית מס' 23/203/03/5</p> <p>הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  ביום 7/11/05 לאשר את התכנית.</p> <p>סמנכ"ל להכנון</p>
---

<p>הודעה על אישור תכנית מס' 23/203/03/5  כורסמת בילקוט הפרסומים מס' 5480  מיום 12/01/06</p>
---



מחוז הדרום  
מרחב תכנון מקומי באר-שבע

תכנית מפורטת מס' 23/203/03/5  
שינוי לתכניות מס' 6/6/5, 6/6/5 במ/5

## הוראות התכנית

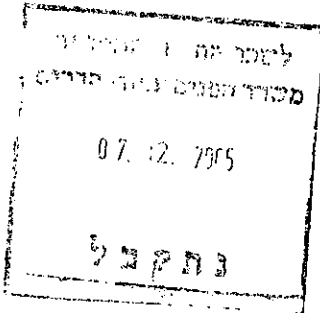
תאריך: אוגוסט 2001  
פברואר 2005

**1. שם התכנית :**

התכנית תקרא תכנית מפורטת מס' 23/203/03/5, שינוי לתכניות מס' 6/6/5, 1/6/5.

**2. הנתונים הכלליים :**

- |                 |  |
|-----------------|--|
| (א) מחוז        | - הדרום  |
| (ב) נפה         | - באר-שבע  |
| (ג) מקום        | - באר-שבע, שכ' רמות, רח' אלקסנדר זרחין 6.  |
| (ד) גוש         | - 38159  |
| (ה) חלקה        | - 128,50,49 (חלק)  |
| (ו) המגיש       | - סופר חיים, רח' אלקסנדר זרחין 6, שכ' רמות, ב"ש<br>עופר שושן, רח' אלקסנדר זרחין 8, שכ' רמות, ב"ש.          |
| (ז) בעל הקרקע   | - מ.מ.י., סופר חיים, רח' אלקסנדר זרחין 6, שכ' רמות, ב"ש.<br>עופר שושן, רח' אלקסנדר זרחין 8, שכ' רמות, ב"ש. |
| (ח) עורך התכנית | - אדר' רבינוביץ' ויקטור, רח' עבדת 12, באר-שבע, טל: 08 – 6433048.<br>רשיון מס' 26019.                       |
| (ט) שטח התכנית  | - 665 מ"ר.   |



**3. מסמכי התכנית :**

- (א) 4 דפי הוראות בכתב (להלן התקנון)  
(ב) תשריט בקנ"מ 1:250 (להלן התשריט)  
(ג) נספח בינוי מנחה, המחייב לגבי מיקומן של התוספות, מיקום הסככות והמחסנים. (להלן נספח בינוי)  
כל המסמכים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.

**4. ציונים בתשריט:**

כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

**5. יחס לתכניות אחרות:**

תכנית זו כפופה לתכניות מס' 6/6/5, 1/6/5, למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.

**6. מטרת התכנית:**

תוספת בניה ע"י שינויים בזכויות, הנחיות והגבלות בניה במגרשים חד-משפחתיים עם קיר משותף באזור מגורים א'.

**7. תכליות ושימושים מותרים, הוראות והגבלות בניה:**

7.1 אזור מגורים א' (מגרשים מס' 565A, 565B).

7.1.1 במגרשים הנ"ל תותר בניית בתים חד-משפחתיים עם קיר משותף, בגובה עד 2 קומות.

בנוסף לבניה המותרת לפי תכנית מס' 6/6/5 תותר :

- תוספת בניה בקומת קרקע בחזית קדמית,

- תוספת בניה בחזית אחורית בקו בניין 0.0 מ', המחוברת למבנה העיקרי ע"י

פרוזדור ברוחב 1.0 מ'.

לא יותרו פתחים לכיוון השכנים, שיפוע הגג וניקוזו יהיה לכיוון המגרש.

שטח של כל התוספות הנ"ל, כולל פרוזדורים, ייחשב כשטח עיקרי.

7.1.2 סככה :

- במגרש מס' 565A תותר הקמת סככה צמודה לבית בחזית צדדית בשטח עד 17 מ"ר,

- במגרש מס' 565B תותר הקמת סככה צמודה לבית בחזית צדדית בשטח עד 6 מ"ר.

קירוי הסככות – גג רעפים עם שיפוע וניקוז לכיוון המגרש. שטח הסככות ייחשב

כשטח עיקרי. מיקום הסככות ראה נספח בינוי.

ליצור  
מסמך מס' 07.12.1995  
גמל

7.1.3 מחסן :

- במגרש מס' 565A תותר הקמת מחסן צמוד לבית בחזית אחורית, בשטח עד 6 מ"ר ובגובה 2.20 מ'. פתחים לא יפנו לכיוון השכן. שיפוע הגג וניקוזו יהיו לכיוון המגרש. מיקומו של המחסן וקווי בניין ראה נספח בינוי.  
- במגרש מס' 565B לא תותר לבנות מחסן.

7.1.4 סככת רכב :

תותר הקמת סככת רכב אשר תמוקם בפניית המגרש ותקורה בקירוי קל ללא קירות ודלתות, במידות 3.0 X 5.0 מ'.

7.1.5 מצללה :

תותר הקמת מצללה בחצר אחורית של המגרש. מיקומה לפי נספח בינוי.

7.2 דרך משולבת :

רוחב ותוואי דרכים לפי המסומן בתשריט.

8. טבלת זכריות בניה :

מצב קיים

אזור	שטח עיקרי מ"ר		שטח שרות מ"ר	מס' קומות	סה"כ שטח מ"ר	קווי בניין מ'	
	קרקע	כל הקומות				קדמי	צדדי
מגורים א'	90	120	21	2	141	1.7 או 0.0	3.0

מצב מוצע

אזור	מס' מגרש	שטח מגרש מ"ר	שטח בניה מרבי למטרות עיקריות מ"ר		שטח בניה למטרות שרות* מ"ר	תכנית מרבית מ"ר	סה"כ שטח בניה מ"ר	קווי בניין מ'			מס' קומות
			לקומה	סה"כ				ק	צ	א	
מגורים א'	565A	303	120	185	21	141	206	כמסומן בתשריט			2
	565B	269	115	180	15	130	195				

\* שטח שרות כולל :

- במגרש 565A : מחסן עד 6 מ"ר וסככת רכב עד 15 מ"ר,

- במגרש 565B : סככת רכב עד 15 מ"ר.

9. חניה :

תתוכנן בתחומי המגרשים בהתאם לתקן חניה בתכנית מתאר ב"ש.

10. מרחב מוגן :

תתוכנן בהתאם להנחיות הג"א ובאישורה.

11. עיצוב אדריכלי :

גמר המבנה יהיה טיח או כל חומר עמיד ( חיפוי אבן, קרמיקה וכו'...), או שילוב ביניהם - הכל בגוון בהיר. גמר התוספות יהיה מתואם לבית הקיים ובמידה ויהיה חיפוי - ייחופה הבית כולו. התכנית מאפשרת גמישות במיקום וגודל הפתחים וצורת הגג.

12. הנחיות כלליות לתשתית:

כל מערכת התשתית תחואם עם הרשויות המוסמכות.  
תשתיות חשמל:

לא יינתן היתר בנייה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים, בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק למרחקים גדולים מהמפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע, בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:

סוג קו החשמל	מרחק מתיל חיצוני	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 בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה. אין להפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל - מחוז דרום.

13. תלוקה ורישום:

חלוקה ורישום יבוצע כהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה.

14. הפקעות לצרכי ציבור:

מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק תכנון והבניה ויהכרו לרשות המקומית לפי נוהלי מינהל מקרקעי ישראל או שהרשות המקומית תפקיד את השימוש והחזקה כהם בכפוף להסכמת הועדה המחוזית.

15. תאריכי ושלבי ביצוע:

התכנית תבוצע תוך 3 שנים מיום אישור תכנית זו.

16. תנאים למתן היתר בניה:

היתרי בניה יוצאו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו ובתנאי הסכמת השכנים.

17. אישורים:

חתימת המגיש  
רבינוביץ ויקטור אדריכב  
רח' עבדות 2 ביגד שובע  
מלפקס 33098-08  
בטלפון 052-55105

חתימת עורך התכנית

חתימת בעל הקרקע