

6005264

1  
העתק מעורג  
6.2.06.

מרחב תכנון מקומי באר-שבע

תכנית מפורטת מס' 32/206/03/5

שינוי לתכנית מס' 4/75/במ/5

לשכה התכנון המחוזית  
משרד התכנון והנדסה  
06.02.2006  
נתקבל

32/206/03/5  
7/4/5  
[Signature]

הודעה על אישור תכנית מס. 32/206/03/5  
בדרגתה בולקנט התקיימה מס. 7/4/5  
מיום 6/3/06

**מגישי התכנית :** ז'אן אלקסנדרה - רח' רבקה 18, ב"ש  
יבלונסקי יורי- רח' רבקה 20, ב"ש

**בעל הקרקע :** מנהל מקרקעי ישראל

**עורך התכנית :** אדריכלית נטליה ליפובצקי  
רח' חטיבה שמונה 17/9, טל: 6104872-08, פל: 4 474557-054

**תאריך הגשה :** 28.04.02

**תאריך עידכון :** 29.12.03



מבוא

העתק משרד  
06.02.06

תכנית זו כוללת מגרשים מס': 130A, 130B מתוך אתר שכונתי המיועד לבניה מהירה.  
במגרשים קיימים בתי מגורים בעלי תוספות סטנדרטיות לפי תכניות מס' 5/במ/4/75.  
התכנית המוצעת מאפשרת במגרשים האלה שינויים הבאים:

א. **במגרש 130B:**

תוספת בניה בשתי קומות בחזית אחורית, הקטנת שטח נישה בקומת קרקע  
וסגירת פטיו.

ב. **במגרש 130A:**

תוספת בניה בקומת קרקע בחזיתות אחורית וצדדית, בקומה א' בחזית  
אחורית וסגירת פטיו.

העתק משורי  
6.2.06

### 1. שם התכנית

תכנית מפורטת מס' 32/206/03/5  
שינוי לתכנית מס' 4/75/במ/5.

2. מחוז: הדרום

נפה: באר-שבע

מקום: באר-שבע, שכי נווה מנחם, רח' רבקה 18,20

גושים וחלקות: גוש 38167, חלקות: 76, 77

גוש 38169, חלקה 72(חלק)

שטח התכנית: 0.655 ד'

### 3. מסמכי התכנית

התכנית כוללת 4 דפי הוראות בכתב (להלן התקנון), תשריט בקני"מ 1:250 (להלן התשריט) ונספח בינוי מנחה ומחייב מבחינת מיקום התוספות בלבד. המסמכים האלה מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.

### 4. יחס לתכניות אחרות

התכנית זו כפופה לכל ההוראות של תכנית מס' 4/75/במ/5, למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.

### 5. ציונים בתשריט

כפי המסומן בתשריט ומתואר במקרא.

### 6. מטרת התכנית

הגדלת שטח בניה למגרשים מס' 130A, 130B המיועדים לאזור מגורים א' ע"י שינויים בזכויות בניה בהנחיות והגבלות בנייה.

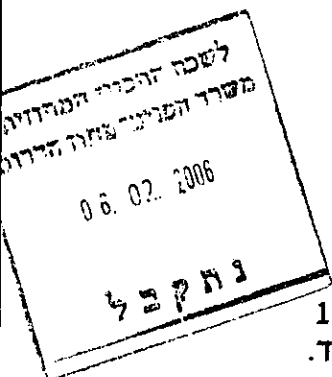
### 7. תכליות ושימושים

7.1 אזור מגורים א' : (מגרשים 130A, 130B)

- 7.1.1 במגרשים הני"ל תותר הקמת יח"ד צמודת קרקע בבית חד-משפחתי בן שתי קומות עם קיר משותף. בנוסף לתוספת סטנדרטית לפי תכנית מס' 4/75/במ/5 תותר הגדלת חדרים בקומת קרקע וקומה א' בחזית אחורית וצדדית, סגירת פטיו ונישה בחזית צדדית- למגרש 130A. למגרש 130B- תותר הגדלת חדרים בשתי קומות בחזית אחורית, הקטנה שטח של נישה בקומת קרקע וסגירת פטיו. לא יותרו פתחים לכיוון מגרש הסמוך עם מספר זהה. הגגות יהיו גגות רעפים עם שיפוע וניקוז לכיוון המגרש.
- 7.1.2 חומר גמר – טיח או כל חומר עמיד (חיפוי אבן, קרמיקה, וכו'...) או שילוב ביניהם – הכל בגוון בהיר. גימור התוספות יהיה מתואם לבית הקיים.
- 7.1.3 תותר הקמת מחסן בגבול אחורי של המגרש, בשטח מרבי של 6.0 מ"ר. קווי בנין עבור מחסן – 0; 0 מ'. גובה פנימי של מחסן לא יעלה על 2.20 מ'. לא יותרו פתחים לכיוון השכן ושיפוע הגג וניקוזו יהיו לכיוון המגרש.
- 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.

7.2 דרך:

תואי ורוחב הדרך לפי המסומן בתשריט.



## 8. טבלת אזורים ושימושים – מצפ קיים

קווי בניין	סה"כ שטח בנייה מ"ר	שטח שרות מ"ר	שטח עיקרי מ"ר		מספר קומות	מספר יחיד במגורש	שטח מגרש (מ"ר)	מס' מגרש	היעוד		
			סה"כ	בקומת קרקע							
א	צ	ק	151	21	130	100	2	1	שטח מגרש (מ"ר)	מס' מגרש	היעוד
3	2,0	5	151	21	130	100	2	1	251	130A	אזור מגורים א'י
									250	130B	

\* כל הנתונים לפי תכניות מס' 5/במ/4/75.

## 9. טבלת זכויות בנייה – מצפ מוצע

קווי בניין	סה"כ שטח בנייה (מ"ר)	שטח שרות מ"ר	שטח עיקרי מ"ר		מספר קומות	מספר יחיד במגורש	שטח המגרש (מ"ר)	מס' מגרש	היעוד		
			סה"כ	בקומת קרקע							
א	צ	ק	172	21	151	106	2	1	שטח המגרש (מ"ר)	מס' מגרש	היעוד
3	2,0	5	172	21	151	106	2	1	251	130A	אזור מגורים א'י
			169	21*	148	105	2	1	250	130B	

\* שטח שרות כולל : מחסנים (6 מ"ר) ושכנות רכב (15 מ"ר)  
\*\* בכל מקרה של סטייה בין התוספת המותר לבניה לפי הוראות התכנית לבין הקבוע בנספח הבניין, יגברו הוראות התכנית.

ועדה מס' 6.2.06

לשטח ההכינו המהודות  
מקרה המנייה צמוד הדרום

06.02.2006

נתקבל

העתק מעשור  
6.2.06

## 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'

לשכה לתכנון המרחק  
משרד הפנים  
06.02.2006  
נתקבל

אין לבנות בניינים 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 להוראות תכנית זאת לאחר אישורה.

### 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 לפינוהלי 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.

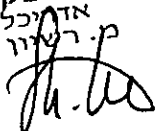
### 13. חתימות:

מגישי התכנית:

  
יבלונסקי יורי

  
ז' אלקסנדרה

ליפובצקי נטליה  
אדוויכלית  
ק. ר. 104717



עורך התכנית:

בעל הקרקע: