6005288

**העתק משרדי**
23.3.06



## מבוא

## לתכנית מפורטת מס' 29/203/03/5

תכנית זו כוללת מגרשים מס': 252A ,252B מתוך אתר שכונתי המיועד לבניה מהירה.
במגרשים קיימים בתי מגורים בעלי תוספות סטנדרטיות לפי תכנית מס' 5/במ/7/6.
התכנית המוצעת מאפשרת במגרש מס' 252A בניית תוספות:

א. בקומת קרקע:
בחזיתות אחורית וצדדית,

ב. בקומה א':
בחזיתות אחורית וצדדית ומעל מבנה קיים בחזית קידמית.

# מרחב תכנון מקומי באר-שבע

## תכנית מפורטת מס' 29/203/03/5

## שינוי לתכניות מס' 1/6/במ/5 ו 7/6/במ/5

**מגיש התכנית :** ליינדרס מיכאל - רח' חיים שירמן 28, ב"ש, טל: 08-6498222

**בעל הקרקע :** מנהל מקרקעי ישראל

**עורך התכנית :** נטליה ליפובצקי – אדריכלית (מס' רשיון 104717)
שד"ר רגר 28, בנין רסקו 38, ב"ש
טל/פקס: 08-6235163, נייד: 054-4474557

**תאריך :** 20.04.05

**העתק משרדי**

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים-מחוז הדרום
22. 03. 2006
נ ת ק ב ל

**1. שם התכנית**

התכנית תקרא תכנית מפורטת מס' 29/203/03/5
שינוי לתכניות מס' 5/במ/ 1/6 ו 5/במ/7/6.

2. מחוז : הדרום
נפה : באר-שבע
מקום : באר-שבע , שכ' רמות, רח' חיים שירמן 28
גושים וחלקות : גוש 38158,חלקות : 218,39,38 (חלק)
שטח התכנית : 0.602 ד'

**3. מסמכי התכנית**

התכנית כוללת 4 דפי הוראות בכתב (להלן התקנון) , תשריט בקנ"מ 1:250 (להלן התשריט) ונספח בינוי המחייב לעניין היקף התוספות ומיקומם ביחס לבינוי הקיים. המסמכים האלה מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.

**4. יחס לתכניות אחרות**

התכנית זו כפופה לכל ההוראות של תכניות מס' : 5/במ/1/6 ו 5/במ/7/6, למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.

**5. ציונים בתכנית**

כפי המסומן בתשריט ומתואר במקרא.

**6. מטרת התכנית**

הגדלת שטח בניה במגרש מס' 252A המיועד לאזור מגורים א' ע"י שינויים בזכויות בניה וקביעת הנחיות ומגבלות בניה.

**7. תכליות ושימושים**

אזור מגורים א' (מגרש 252A) :

א. במגרש הנ"ל תותר הקמת יח"ד צמודת קרקע בבית חד-משפחתי בן 1 או 2 קומות, עם קיר משותף.

ב. תותר לבנות תוספות בקומת קרקע בחזיתות אחורית וצדדית ובקומה א' בחזיתות אחורית וצדדית ומעל מבנה קיים בחזית קידמית. מיקומם של כל התוספת ראה נספח בינוי.

ג. 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.

ד. תותר הקמת מחסן במגרשים הנ"ל בשטח מרבי של 6.0 מ"ר. קווי בנין עבור מחסן – 0.0, 0.0 מ' קדמי וצדדי. לא יותרו פתחים לכיוון השכן ושיפוע הגג וניקוזו יהיו לכיוון המגרש. גובה מחסן – 2.2 מ' נטו.

ה. תותר לבנות סככה מעל החניה בגודל 15.0 מ"ר ללא קירות ודלתות . מיקום סככת רכב יהיה בחזית המגרש בקווי בנין – 0.0 ; 0.0 מ' קדמי וצדדי. שיפוע הקירוי וניקוזו יהיו לכיוון המגרש.

ו. מגרש 252B נשאר ללא שינויים.

דרך :

תוואי ורוחב הדרך לפי המסומן בתשריט.

**העתק משרדי**

## 8. טבלת אזורים ושימושים – מצב קיים

| אזור | מס' מגרש | שטח מגרש מזערי (מ"ר) | מספר יח"ד במגרש | מספר קומות מירבי | שטח עיקרי (מ"ר) בקומת קרקע | שטח עיקרי (מ"ר) סה"כ | שטח שרות (מ"ר) | סה"כ שטח בניה מותר (מ"ר) | ק | צ | א |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| אזור מגורים א' | 252A | 189 | 1 | 2 | 100 | 130 | * 21 | 151 | כמסומן בתשריט | 1.7 | 2.5 |
| | 252B | | | | | | | | | 0.0 | |

* שטח שרות כולל: מחסן (6 מ"ר) וסככת רכב (15 מ"ר).
** כל הנתונים לפי תכנית מסי 5/במ/7/6.

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים-מחוז הדרום
22. 03. 2005
נתקבל

## 9. טבלת זכויות בניה – מצב מוצע

| היעוד | מס' מגרש | שטח המגרש (מ"ר) | מספר יח"ד במגרש | מספר קומות | היקפי בניה מירביים למגרש (מ"ר): מטרות עיקריות מעל קרקע | מטרות עיקריות מתחת לקרקע | מטרות שרות * מעל קרקע | מטרות שרות * מתחת לקרקע | סה"כ (עיקרי +שרות) | תכסית מירבית | קווי בניין (מ'): ק | צ | א |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| אזור מגורים א' | 252A | 241 | 1 | 2 | 156 | - | 21 | - | 177 | 121 | כמסומן בתשריט | | |
| | 252B | 241 | | | **130 | | ** 21 | | ** 151 | | | | |

* שטח למטרות שרות כולל: מחסן (6 מ"ר) וסככת רכב (15 מ"ר).
** זכויות בניה במגרש מסי 252B נשארים ללא שינוי.
*** בכל מקרה של סתירה בין שטח התוספות המותר לבניה לפי הוראות התכנית לבין הקבוע בנספח הבינוי, יגברו הוראות התכנית.

## 10. הנחיות כלליות לתשתית

א. 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.

ב. 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.

העתק מושרה
23.3.06

**11. מקלטים :**
בהתאם להנחיות פיקוד העורף ובאישורו.

**12. תנאים למתן היתרי בניה :**
היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו.

**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 5 שנים מיום אישור התכנית.

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים-מחוז הדרום
22. 03. 2006
נתקבל

**17. חתימות**

ליפובצקי נטליה
אדריכלית
מ. רשיון 104717

| | | |
|---|---|---|
| עורך התכנית : | בעל הקרקע : | מגיש התכנית |