

מבואלתכנית מפורטת מס' 5/מק/2369

תכנית זו כוללת מגרש מס' 310, המיועד לאזור מגורים א' מיוחד (מבנים טוריים) ונמצא בשכ' רמות, באר-שבע. במגרש קיימים בתים סטנדרטיים שנבנו ע"י חברה קבלנית "לי-אל חברה לבנין ונכסים בע"מ". המגרש מחולק לארבע יחיד (כתובתם: רח' צבי רן 18, 20, 22, 24). התכנית מטפלת בבתים מס' 18, 22, 24 מאפשרת שינויים הבאים:

- א. סגירת קומת עמודים בבתים מס' 18, 22 ו 24;
- ב. סגירת חצר משק בבתים מס' 18, 22 ו 24;
- ג. בניית סככת רחב בגודל 27 מ"ר (4.5 x 6) בבית מס' 24;
- ד. הגדלת מצללה בחזית קדמית בקומת קרקע בבתים מס' 18, 22 ו 24.

התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית לפי סעפים: 62א (א), 62א (4), 62א (5) ו 62א (א) (6) תיקון 43 לחוק התכנון והבניה.



**מרחב תכנון מקומי באר-שבע**

**תכנית מפורטת מס' 5/מק/2369**

**שינוי לתכנית מס' 5/במ/1/34**

**מגישי התכנית :** בן עטיה משה - רח' שלמה צבי רן 18, ב"ש, טל: 08-6499165

לאזור אורי - רח' שלמה צבי רן 22, ב"ש, פל: 08-6490379

לוי שלמה - רח' שלמה צבי רן 24, ב"ש, טל: 08-6402879

**בעל הקרקע :** מנהל מקרקעי ישראל

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

**תאריך הגשה :** 20.01.05

**תאריך עדכון :** 27.10.05

**1. שם התכנית**

התכנית תקרא תכנית מפורטת מס' 5/מק/2369 שינוי לתכנית מס' 5/במ/1/34.

מחוז :	הדרום
נפה :	באר-שבע
מקום :	באר-שבע, שכ' רמות, רח' שלמה צבי רן 18, 22, 24
גושים וחלקות :	כ.ב. 6, חלקה 1(חלק)
שטח התכנית :	1.310 ד'

**3. מסמכי התכנית**

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

**4. יחס לתכניות אחרות**

התכנית כפופה לכל ההוראות של תכנית מס' 5/במ/1/34 למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.

**5. ציונים בתכנית**

כפי המסומן בתשריט ומתואר במקרא.

**6. מטרת התכנית**

- א. שינוי חלוקת שטחי בניה המותרים למגרש מס' 310, המיועד לאזור מגורים א' מיוחד (מבנים טוריים) ע"י העברת זכויות בניה מקומה א' לקומת קרקע ללא שינויים בשה"כ שטח המותר לבניה לפי סעיף 62א (א) (6) תיקון 43 לחוק התכנון ולבניה.
- ב. שינוי בדבר בינוי לפי סעיף 62א (א) (5) תיקון 43 לחוק התכנון ולבניה.
- ג. שינוי בקוי בנין לפי סעיף 62א (א) (4) תיקון 43 לחוק התכנון ולבניה.

**7. תכליות ושימושים**

אזור מגורים א' מיוחד – מבנים טוריים (מגרש מס' 310):

- א. במגרש הנ"ל הקיים מבנים טוריים בעלי 2 קומות עם קיר משותף לכל שניים (מספרי הבתים: 18, 20, 22, 24).
- ב. בבתים מס' 18, 22, 24 תותר שינויים הבאים:
- סגירת קומת עמודים (שטח שרות);
  - סגירת חצר משק (שטח עיקרי) -
- חצר משק תקורה בגג בטון שטוח או רעפים, גובהה לא יעלה על 2.7 מ' נטו. גובה של קומת עמודים הסגורה – עד 2.20 מ' נטו.
- ג. גימור התוספות יהיה מתואם לבית הקיים.
- ד. תותר לבנות סככה מעל החניה בגודל - 15.0 מ"ר בבתים מס' 18 ו 22; - 27.0 מ"ר (4.5x6.0) ללא קירות בבית מס' 24. מיקום סככת רכב יהיה בחזית המגרש, בקווי בנין - 0; 0 מ' קדמי וצדדי. שיפוע הקירוי וניקוזו יהיו לכיוון המגרש או לרחוב.
- ה. תותר להגדיל מצללה בחזית קדמית בקומת קרקע. תנאים להקמתה הינם עפ"י תקנות התכנון והבניה.
- ו. בית מס' 20 נשאר ללא שינויים.

**8. טבלת אזוריים ושימושים – מצב קיים**

קווי בניין			אחוזי בניה מירביים למגרש			מס' קומות	מס' יחיד במגרש	שטח מגרש מ"ר	מס' מגרשים	יעוד
א	צ	ק	סה"כ	חלקי שרות	שימושים עיקריים					
5.0	3.0	כמסומן בתשריט	81%	31%	50% 30% מקסי בקומה	2	4	1105	310	מגורים א' מיוחד (מבנים טוריים)

\* קומת עמודים מפולשת – שטחה יחשב באזורי הבניה מגובה של 2.20 מ' ומעלה. שטח קומת העמודים המפולשת לא יעלה על 30 מ"ר.

\*\* שטח ליחיד אחד (מתוך 4 במגרש):  
- עיקרי - 12.5% (7.5% מקסי בקומה),  
- שרות - 7.75%

### 9. טבלת זכויות בניה – מצב מוצע

קצא קווי בניין	היקפי בנייה מרביים למגרש (%)				מס' קומות	מס' יחיד במגרש	שטח מגרש מ"ר	מס' מגרש	יעוד
	שטח סה"כ	שטח שרות *	שטח עיקרי ליחיד אחד %	מס' בית					
כמסומן בתשריט	81%	31%	12.5% 7.9% מקסי בקומה	24,22,18	2	4	1105	310	מגורים א' מיוחד (מבנים טוריים)
			12.5% 7.5% מקסי בקומה **	20 **					

\* שטח שרות כולל : סגירת קומת עמודים, ממ"ד (8.0 מ"ר) וסככת חניה (15 מ"ר - בבתים מס' 18 ו 22 ; 27 מ"ר - בבית מס' 24).

\*\* זכויות הבניה לבית מס' 20 נשארות ללא שינוי לפי התכנית הקודמת.

### 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 לכנות 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 זו לאחר אישורה.
- היתרי בניה יינתנו לאחר ביצוע הריסת חלק מהמבנה המסומן בתשריט להריסה.

#### 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 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.

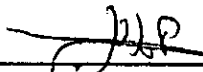
#### 16. תאריכי ושלבי ביצוע

התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישור התכנית.

17. חתימות


מגישי התכנית:

  
לוי שלמה-  
רח' שלמה צבי רן, 24

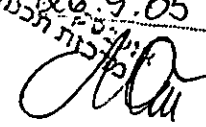
  
לאלזר אורלי-  
רח' שלמה צבי רן, 22

  
בן עטיה משה-  
רח' שלמה צבי רן, 18

היו לנו התנגדות עקרונית לתוכנית, בנוגע לזו ההיו  
מתוודעת עם רשויות התכנון המוסמכות.  
הותיבותנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקטין  
כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח  
התכנית כל עוד לא הוקעה תשתית ונתתם עינו הסכר  
בתאים בנינו, ואין חמישתנו זו בזה במקום ובכמה כי  
בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, למ  
כל הורה וע"י כל דין.  
למען הסר ספק, הריבוי בנה י אם נעשה או יעשה עי  
ידינו הסכם ב"ח יתחייב ל"ס"ס או בהתחייבות  
על התכנית, ל"ס"ס יודעתה ו/או הסכם כאמור ו/או  
ויתור על זכותנו ל"ס"ס ול"ס"ס, ו/או על כל זכו  
מנתנו על מין זכונו, ו/או האמור ו/או כל דין  
אחרת הצוכרת לנו מנה ו/או פ"ס"ס כ"ס"ס הכוונות.  
שכן תחייבתנו ניתנה אך ורק כ"ס"ס מ"ס"ס ישיא  
ה"ר"ד.  
26.9.05  
בעל הקרקע

ליפובצקי נטליה  
אדרת-לית  
מ. גשון 104717  


עורך התכנית:



11786456 טל' שוק 11 א' 3  
11786464 טל' שוק 11 א' 3  
יה ש"מ 3 ב' 11 א' 3  
מ"ס"ס  
Stralos  
