

605695

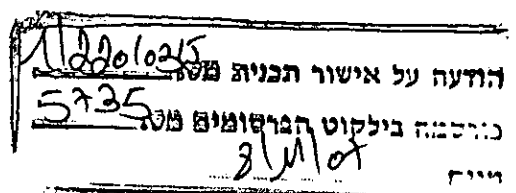
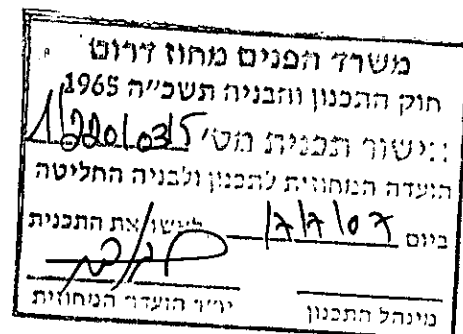


**מבוא לתכנית מפורטת מס' 1/220/03/5**

מגרש מס' 203 מיועד למבנה מגורים צמוד קרקע (אזור מגורים 'א' חד-משפחתי) ששטחו 628 מ"ר בתכנית מס' 5/במ/198 (המיועדת לשינוי), זכויות ומגבלות בניה נקבעו במ"ר באופן אחיד מבלי להתייחס לגודל המגרש. התכנית 5/במ/198 קובעת זכויות בניה של 200 מ"ר למגרש בן 450 מ"ר (44.45%) שטחו של מגרש מס' 203 הוא 628 מ"ר, כאשר הגדלת זכויות בניה ל- 295 מ"ר מהווה 46.98% (סה"כ הגדלה: 2.53%)

**התכנית מאפשרת:**

- א. חוספת שטח בניה תוך הגדלת זכויות בניה למסרה עיקרית בשתי קומות.
- ב. הגדלת תכנית מרבית.
- ג. הגדלת שטחים למסרת שרות.
- ד. קביעת הוראות לבניית מחסן ושינוי בגובה המבנה.
- ה. שינויים בקווי בניין.
- ו. קביעת תנאים להוצאת היתר בניה



## מרחב תכנון מקומי באר-שבע

תכנית מפורטת מס' 1/220/03/5  
שינוי לתכנית מס' 198/5 במ/198

|             |                                                                         |
|-------------|-------------------------------------------------------------------------|
| מחוז        | דרום:                                                                   |
| נפה         | : באר-שבע                                                               |
| מקום        | : שכונה נווה זאב פלח 7 באר שבע<br>רח' אמיר גלבוע 16                     |
| גוש         | : 38266 (בהסדר)                                                         |
| שטח התכנית  | : 725.73 מ"ר                                                            |
| בעל הקרקע   | : מינהל מקרקעי ישראל<br>צח חריט (בעלי זכויות)                           |
| מניש התכנית | : צח חריט טל. 08-6441146<br>רח' שדי יוהנה זבוטינסקי 18/16 ב"ש           |
| עורך התכנית | : אדריכל יהודה ליכט<br>רחבת צפת 2/24 ב"ש<br>טל: 6434288 מס' רשיון 38691 |
| תאריך       | : יוני 2006                                                             |

## 1. שם התכנית:

תכנית זו תקרה תכנית מפורטת מס' 1/220/03/5 (להלן התכנית), המהווה שינוי לתכנית מס' 5/במ/198

## 2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 3 דפים של הוראות בכתב (להלן התקנון), ותשריט בקנה מידה 1:250 (להלן התשריט). מסמכים אלה מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.

## 3. מפרט התכנית:

- שינויים במגרש 203 (מגורים א' בנה ביתן) כמפורט להלן:
- תוספת שטח בניה תוך הגדלת זכויות בניה למטרה עיקרית בשתי קומות מ- 200 מ"ר ל- 295 מ"ר.
  - הגדלת תכנית מרבית מ- 185 מ"ר ל- 230 מ"ר.
  - הגדלת שטחים למטרת שרות מ- 35 מ"ר ל- 50 מ"ר תוך הוספת 15 מ"ר עבור קירוי החניה השנייה.
  - קביעת הוראות לבניית מחסן בלתי נפרד מהבית ושינוי בגובה המבנה.
  - שינויים בקווי בניין.
  - קביעת תנאים להוצאת היתרי בניה.

## 4. יחס לתכניות אחרות:

התכנית כפופה לכל ההוראות של התכנית מס' 5/במ/198 למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.

## 5. ציונים בתכנית:

כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

## 6. תכליות ושימושים:

- 6.1 יעוד הקרקע במגרש מס' 203 הינו אזור מגורים א'.  
תותר בניית יחידת דיור אחת בגובה עד 2 קומות ומרתף.  
גובה מרבי של המבנה בן 2 קומות יהיה:  
עם גג שטוח : 8.0 מ' כולל מעקה ובלטיות דקורטיביות.  
עם גג רעפים : 10.0 מ'  
גובה מרבי של מבנה בן קומה אחת, הנמדד ממפלס 0.0 של הבית, יהיה:  
עם גג שטוח : 4.5 מ' כולל מעקה וקירות דקורטיביות.  
עם גג רעפים : 6.5 מ'  
שטחי שרות: בתוכם נכללו 30 מ"ר לחניה, 8 מ"ר למחסן, 8 מ"ר (נטו) לממ"ד ו- 4 מ"ר לבלטיות ארכיטקטוניות.  
המחסן ייבנה כחלק בלתי נפרד מהבית עם יציאה לחצר.
- 6.2 דרך משולבת: רוחב וקו בניין לפי מסומן בתשריט.
7. חניה:  
החניה תהיה בהתאם לתקן חניה תכנית מתאר באר-שבע ובתחום גבולות המגרש.

## 8. מכלל אזורי שימושים הנוחיות ומגבלות בניה:

## 8.1 מצב קיים (לפי תכנית מפורטת מס' 5/במ/198)

| אזור                | מגרש מס' | שטח מגרש מזערי (מ"ר) | מס' יח' ד | היקפי בניה מרביים למגרש (מ"ר) |            |                |            | תכנית שטח מרבי (מ"ר) * | מס' קומות מרבי | קווי בניה (מ')    |   |   |   |
|---------------------|----------|----------------------|-----------|-------------------------------|------------|----------------|------------|------------------------|----------------|-------------------|---|---|---|
|                     |          |                      |           | מסרות עיקריות                 |            | מסרות שרות *** |            |                        |                | סה"כ עיקרי + שרות | ק | צ | א |
|                     |          |                      |           | מסרות עיקריות                 | מסרות שרות | מסרות עיקריות  | מסרות שרות |                        |                |                   |   |   |   |
|                     |          |                      |           | מסרות עיקריות                 | מסרות שרות | מסרות עיקריות  | מסרות שרות |                        |                |                   |   |   |   |
| מגורים א' חד-משפחתי | 203      | 450                  | 1         | מסרות עיקריות                 | מסרות שרות | מסרות עיקריות  | מסרות שרות | 310 בניין בן 2 קומות   | 185            | 2 + מרתף          | 5 | 3 | 5 |

\* מתוכם 15 מ"ר עבור חניה בקירוי קל

\*\* שטח עיקרי של מבנה בן קומה אחת יהיה עד 160 מ"ר. התכנית יהיה 195 מ"ר

\*\*\* תותר העברת 15 מ"ר עבור בניית חניה מקורה נוספת משטחי השרות מתחת לקרקע אל מעל הקרקע. בהתאם לכך תותר הגדלת התכנית ל- 200 מ"ר עבור בניה בשתי קומות ו- 210 מ"ר עבור בניה בקומה אחת.

## 8.2 מצב מוצע

| יעוד                 | מגרש<br>מס' | שטח<br>מגרש<br>(מ"ר) | היקפי בניה מרביים למגרש (מ"ר) |                  |              |      | מס'<br>יח'<br>ד' | תכנית<br>שטח<br>מרבי<br>(מ"ר)<br>* | מס'<br>קומות<br>מרבי | קווי בניה<br>(מ') עיליים<br>ותת-<br>קרקעיים |                  |               |              |
|----------------------|-------------|----------------------|-------------------------------|------------------|--------------|------|------------------|------------------------------------|----------------------|---------------------------------------------|------------------|---------------|--------------|
|                      |             |                      | שטח<br>עיקרי                  | שטח שרות<br>**** |              | ק    |                  |                                    |                      | צ                                           | א                |               |              |
|                      |             |                      |                               | מתחת<br>לקרקע    | מעל<br>הקרקע |      |                  |                                    |                      |                                             |                  | מתחת<br>לקרקע | מעל<br>הקרקע |
| אזור<br>מגורים<br>א' | 203         | 628                  | ----                          | 295              | 75           | 50 * | 420              | 1                                  | 230 *                | 2 +<br>מרתף                                 | כמסומן<br>בתשרים |               |              |

\* מתוכם 30 מ"ר עבור שני מקומות חניה בקירוי קל

## 9. הנחיות כלליות לתשתית:

כל מערכת התשתית תתואם עם הרשויות המוסמכות.

## 9.1 חשמל:

הוראות בינוי ופיתוח

רשת הספקת החשמל תהיה עפ"י דרישות חברת החשמל.

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי החשמל עיליים.

בקרב קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.

| סוג קו החשמל                             |      |          | מרחק מחיל חיצוני |      | מרחק מצידו הקו |      |
|------------------------------------------|------|----------|------------------|------|----------------|------|
| קו חשמל מתח נמוך                         | 3 מ' | 3.50 מ'  | 3 מ'             | 3 מ' | 3.50 מ'        | 3 מ' |
| קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו                  | 5 מ' | 6.00 מ'  | 5 מ'             | 5 מ' | 6.00 מ'        | 5 מ' |
| קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע) |      | 20.00 מ' |                  |      | 20.00 מ'       |      |
| קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע) |      | 35.00 מ' |                  |      | 35.00 מ'       |      |

אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל, מחוז הדרום.

## 9.2 מים וביוב

המבנה יחובר לרשת המים והביוב של באר-שבע.

## 10. חלוקה ורישום:

חלוקה ורישום יבוצעו לפי סימן ז' לפרק ג' לחוק תכנון ובניה, התשכ"ה 1965.

## 11. תנאים למתן היתר בניה:

היתר בניה יוצא ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.

## 12. הפקעות לצורכי ציבור:

מקרקעי ישראל המיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית לפי נוהלי מינהל מקרקעי ישראל או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהם בכפוף להסכמת הועדה המחוזית.

## 13. שלבי ביצוע:

ביצוע התכנית יתחיל מיד לאחר אישורה.

## חתימות:

חתימת עורך התכנית

יהודה לוי  
מס' רשיון 38671  
רחבת צפת 2/24 ב"ש  
טלפון: 07-64 34288

אין לנהל ההגדרות לקרינת התכנית בתנאי שזו תהיה חתימתו הינה לצרכי הכינון המוסמכות.  
כל זכות ליום התכנית או לכל בעל זכויות אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמנו הסכם מ.א.מ. בנינו, ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל הנהגה ופסי כל דין.  
למנוח הס' סטק מנהל בזה כי אם נעשה או יעשה על ידינו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין בהחתימתנו על התכנית הכרה או תודאה בכיף הסכם כאמור ו/או איתנו על מין זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכת הסכם כאמור ופסי כל דין.  
שכן חתימתנו יוצאת אך ורק מנקודת כרע הכנונית.  
מינהל מקרקעי ישראל  
תאריך: 22/12/21  
מחוז הדרום