

6005869



**מבוא**

**לתכנית מפורטת מס' 33/203/03/5**

תכנית זו כוללת מגרשים מס' 225A, 225B מתוך אתר שכונתי המיועד לבניה מהירה. במגרשים קיימים בתי מגורים בעלי תוספות סטנדרטיות לפי תכנית מס' 7/6/5 במ/7. התכנית המוצעת מאפשרת שינויים הבאים:

- א. במגרש 225A :
  - בקומת קרקע - הוספת בניה בחזית צדדית ;
  - בקומה א' - הוספת בניה בחזית צדדית ומעל מבנה הקיים בחזית קדמית.
- ב. במגרש 225B :
  - בקומת קרקע - הוספת בניה בחזית צדדית, הקמת מצללה בחזית צדדית עד לגבול המגרש.
  - בקומה א' - הוספת בניה בחזית צדדית ומעל מבנה הקיים בחזית קדמית.

משרד הביטחון - מחוז דרום	
תשכ"ה 1965	
33/203/03/5	
ולבניה החזית	
אשר א' תכנית	25/4/08
מינהל הבנייה	הוועדה המוחדרת

33/203/03/5	הודעה על אישור הבניית מס.
5824	נורסמה בילקוט הכרסומים מס.
26/6/08	מיום

**מרחב תכנון מקומי באר-שבע**

**תכנית מפורטת מס' 33/203/03/5**

**שינוי לתכניות מס' 5/במ/1 ו 5/במ/7**

**מגישי התכנית :** פרץ אבנר - רח' נלי זק"ש 7, ב"ש, טל: 052-2915029

שלומוב יוב - רח' נלי זק"ש 5, ב"ש, טל: 054-6329900, 050-5394827

**בעל הקרקע :** מנהל מקרקעי ישראל  
רח' התקווה 4, קריית הממשלה, ת.ד. 233, ב"ש

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

20.08.07

**תאריך :**

**1. שם התכנית**

התכנית תקרא תכנית מפורטת מס' 33/203/03/5  
שינוי לתכניות מס' 1/6/5 ו 7/6/5.

מחוז :	הדרום
נפה :	באר-שבע
מקום :	באר-שבע, שכי' רמות, רח' נלי זק"ש 5, 7
גושים וחלקות :	גוש 38160, חלקות: 131, 132, 203 (חלק)
שטח התכנית :	0.560 ד'

**3. מסמכי התכנית**

התכנית כוללת:

- א. 4 דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התכנית).
- ב. תשריט בקני"מ 1:250.
- ג. נספח בינוי המחייב לעניין היקף התוספות ומיקומם ביחס לבינוי הקיים בקני"מ 1:250.

**4. יחס לתכניות אחרות**

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

**5. ציונים בתכנית**

כפי המסומן בתשריט ומתואר במקרא.

**6. מטרת התכנית**

- 6.1 הגדלת היקפי בניה מירביים במגרש מס' 225A המיועד לאזור מגורים א' מ-151 מ"ר ל-177 מ"ר. מתוכם - למטרות עיקריות: מ-130 מ"ר ל-156 מ"ר, למטרות שרות: 21 מ"ר - ללא שינוי.
- 6.2 הגדלת היקפי בניה מירביים במגרש מס' 225B המיועד לאזור מגורים א' מ-151 מ"ר ל-181 מ"ר. מתוכם: למטרות עיקריות מ-130 מ"ר ל-155 מ"ר, למטרות שרות מ-21 מ"ר ל-26 מ"ר.

**7. תכליות ושימושים**

אזור מגורים א' (מגרשים מס' 225A, 225B):

א. במגרשים הנ"ל קיימות יחיד צמודות קרקע בבתים חד-משפחתיים בני שתי קומות עם קיר משותף. תותר בניית תוספות:

- במגרש 225A - בחזית צדדית בקומת קרקע ובקומה א' ובחזית קדמית מעל מבנה הקיים;  
- במגרש 225B - בחזית צדדית בקומת קרקע ובקומה א', בחזית קדמית מעל מבנה הקיים והקמת מצללה בחזית צדדית עד לגבול המגרש.  
מקום של כל התוספת ראה נספח בינוי.

ב. 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.

ג. תותר הקמת מחסנים בגבול האחורי של המגרשים, בשטח מרבי עד 6.0 מ"ר. קווי בנין עבור מחסנים - 0.0; 0.0 מ' אחורי וצדדי (ראה נספח בינוי). לא יותרו פתחים לכיוון השכן ושיפוע הגג וניקוזו יהיו לכיוון המגרש. גובה מחסן - 2.2 מ' נטו.

ד. תותר בניית סככה מעל החניה בגודל: 15.0 מ"ר - במגרש 225A, 20.0 מ"ר - במגרש 225B. מיקום סככת רכב יהיה בחזית המגרש, בקווי בנין - 0.0; 0.0 מ' קדמי וצדדי. שיפוע הקירוי וניקוזו יהיו לכיוון המגרש.

ה. במגרש מס' 225B תותר בניית מצללה מחומרים קלים (מתכת או עץ). קו בנין צדדי עבור מצללה - 0.0 מ'.

**דרך משולבת:**

מיועד לדרכים ציבוריות משולבות של הולכי רגל ורכב.

## 8. טבלת זכויות בניה – מצב קיים \*\*

אזור	מס' מגרש	שטח המגרש (מ"ר)	מספר יחיד במגרש	מספר קומות מירבי	שטח עיקרי (מ"ר)		שטח שרות (מ"ר)	סה"כ שטח בניה מותר (מ"ר)	קווי בניין (מ')		
					סה"כ	בקומת קרקע			א	ב	ג
אזור מגורים א'	225A	234	1	2	130	100	21*	151	כמסומן בתשריט	1.7 ; 0	2.0
	225B										

\* שטח שרות כולל: מחסן (6 מ"ר) וסככת רכב (15 מ"ר).  
\*\* טבלת זכויות בניה מצב קיים לפי תכנית מס' 7/6/5 במ/5.

## 9. טבלת זכויות בניה – מצב מוצע

קווי בניין א ב ג	היקפי בניה מירביים למגרש במ"ר *					מספר קומות	מספר יחיד במגרש	שטח המגרש (מ"ר)	מס' מגרש	אזור
	תכסית שטח מירבית	סה"כ (עיקרי + שרות)	מטרות שרות	מטרות עיקריות						
				סה"כ	בקומת קרקע					
עפ"י תשריט	121	177	21	156	100	2	1	233	225A	אזור מגורים א'
	126	181	26	155				237	225B	

\* אין בניה מתחת לקרקע.

## 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 לקווי 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.

11. מקלטים :

בהתאם להנחיות פיקוד העורף ובאישורו.

**12. תנאים למתן היתרי בניה :**  
היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זאת אחרי הריסת המבנים המיועדים להריסה בהתאם לתשריט.

**13. חלוקה ורישום :**  
חלוקת המגרשים תעשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

**14. הפקעות לצרכי ציבור :**  
מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור – יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

**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.

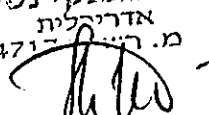
**17. חתימות**

מגישי התכנית :

  
שלומוב יוב (מגרש 225B)

  
פרץ אבנר (מגרש 225A)

ליהודיסקי בטליה  
אדריכלית  
מ. ר. 10471

  
עורך התכנית :

  
בעל הקרקע :