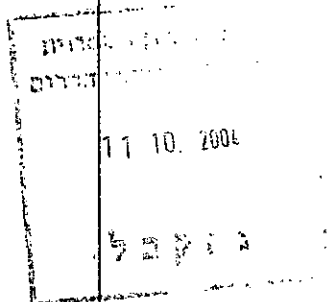


**מבוא**לתכנית מפורטת מס' 31/206/03/5שינוי לתכנית מס' 4/75/במ/5

תכנית זו כוללת מגרשים מס': 1178A, 1178B מתוך אתר שכונתי המיועד לבניה מהירה. במגרשים קיימים בתי מגורים בעלי תוספות סטנדרטיות לפי תכנית מס' 4/75/במ/5. התכנית המוצעת מאפשרת במגרש מס' 1178B שינויים הבאים:

א. **בקומת קרקע:**

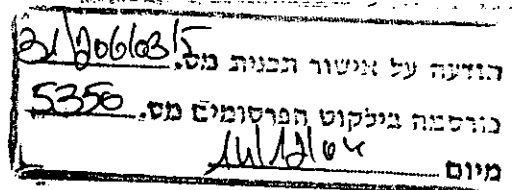
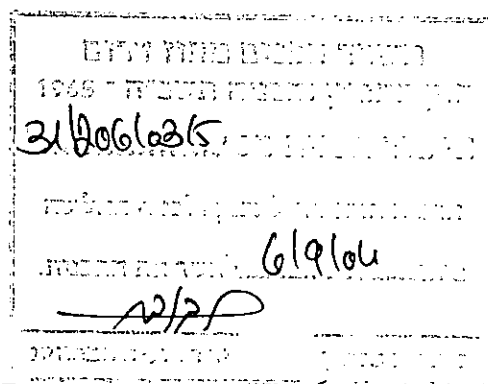
תוספת בניה בחזיתות אחורית וצדדית והגדלת שטח מחסן מ 6.0 - ל 8.0 מ"ר.

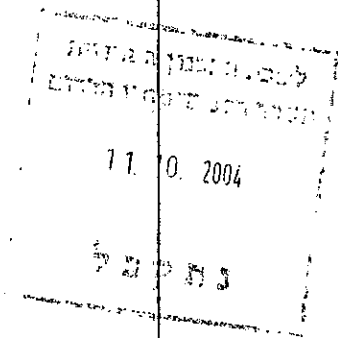
ב. **בקומה א':**

תוספת בניה בחזיתות אחורית וצדדית ומעל מבנה קיים בחזית קידמית.

גאודע-ניהול ומידע מקרקעין ונכסים בע"מ
אימות אושור
אושרה לתוקף ע"י ועדה

שם _____
חתימה _____





מרחב תכנון מקומי באר-שבע

תכנית מפורטת מס' 31/206/03/5

שינוי לתכנית מס' 4/75/במ/5

מגיש התכנית : מטוב רפאל - רח' דביר 14, ב"ש

בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל

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

תאריך הגשה : 22.08.02

תאריך עדכון : 16.02.04

1. שם התכנית

התכנית תקרא תכנית מפורטת מס' 31/206/03/5
שינוי לתכנית מס' 4/75/במ/5.

2.

מחוז : הדרום

נפה : באר-שבע

מקום : באר-שבע, שכי' נווה מנחם, רח' דביר 14

גושים וחלקות : גוש 38175, חלקות : 7, 8

גוש 38174, חלקה 4 (חלק)

שטח התכנית : 0.600 ד'

3. מסמכי התכנית

המסמכים של הלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית :

א. 4 דפי הוראות בכתב (להלן התקנון);

ב. תשריט בקני"מ 1:250 (להלן התשריט);

ג. נספח בינוי המחייב לעניין היקף בתוספות ומיקומם ביחס לבינוי הקיים (אין בתיאור הדירות לרבות החלוקתן הפנימית והמידות כדי לחייב לעניין הוצאת היתרים מכח תכנית זו). 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 במגרש מס' 1178B ע"י שינויים בזכויות בניה, בקווי בנין ובהנחיות והגבלות בנייה.

7. תכליות ושימושים

אזור מגורים א' : (מגרש 1178B)

א. במגרש הנ"ל תותר הקמת יח"ד צמודת קרקע בבית חד-משפחתי בן שתי קומות, עם קיר משותף. במגרש 1178B תותר בניה בקומת קרקע ובקומה א' בנוסף לתוספת סטנדרטית. מיקומם של כל התוספת ראה נספח בינוי.

ב. חומר גמר של תוספות – טיח או כל חומר עמיד (חיפוי אבן, קרמיקה, וכו'...) או שילוב ביניהם – הכל בגוון בהיר.

ג. תותר הקמת מחסן במקום המסומן בתכנית בשטח עד 8.0 מ"ר. קווי בנין-0.0 מ' קדמי וצדדי. לא יותרו פתחים לכיוון השכן ושיפוע הגג וניקוזו יהיו לכיוון המגרש. גובה מחסן-2.2 מ'.

ד. 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 וניקוז יהיו לכיוון המגרש.

ה. במגרש 1178A זכויות הבניה נשארות ללא שינוי בהתאם להנחיות תכנית מס' 4/75/במ/5.

דרך משולבת :

מיועד לדרכים ציבוריות משולבות של הולכי רגל ורכב.

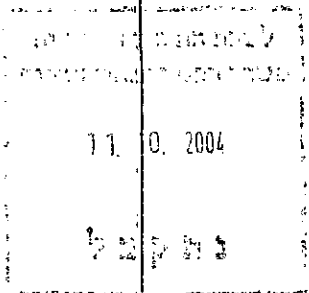
8. טבלת אזורים ושימושים – מעב קיים

קווי בניין			סה"כ שטח בניה מותר (מ"ר)	שטח שרות (מ"ר)	שטח עיקרי (מ"ר)		מספר קומות מקסימלי	מספר יחיד במגרש	שטח מגרש (מ"ר)	מס' מגרש	חיעוד
א	צ	ק			סה"כ	בקומת קרקע					
3	2	מ"א 5 כמסומן בהתשריט	151	21	130	100	2	1	250	1178A	אזור מגורים
									250	1178B	

9. טבלת זכויות בניה – מעב מוצע

קווי בניין				היקפי בנייה מרביים במגרש (מ"ר) *						מספר קומות	מספר יחיד במגרש	שטח המגרש (מ"ר)	מס' מגרש	חלוקה
				תכנית שטח מרבית	סה"כ שטח בנייה	שטח שירות מ"ר	שטח עיקרי							
א	ב	ג	סה"כ				בקומת קרקע	2	1					
כמסומן בהתשריט				121	151	21	130	100	2	1	250	1178A ***	אזור מגורים	
				124	175	**23	152	101	2	1	250	1178B		

* אין בניה מתחת לקרקע.
** שטח שרות כולל : מחסן (עד 8 מ"ר) וסככת רכב (15 מ"ר).
*** זכויות בניה במגרש מס' 1178A נשארו ללא שינוי.
**** בכל מקרה של סטייה בין החוספת המותר לבניה לפי חוראות התכנית חתומות, יגברו חוראות התכנית.



10. כללי**א. שירותים 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 חשבוננו, 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.

ג. תנאים למתן היתרי בניה

היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זאת.

ד. חלוקה ורישום

חלוקת המגרשים תעשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

ה. 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.

11. חניה :

החניה תהייה בתחום המגרש ולפי תקן חניה של תכנית מתאר באר-שבע.

12. תאריכי ושלבי ביצוע :

התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישור התכנית.

14. חתימות

ליפובצקי נטליה
אגרוכלית
מ. רשיון 104717

עורך התכנית:

בעל הקרקע:

מגיש התכנית: