

לשכת הונכ"י המחוזית  
 משרד הפנים מחוז הדרום  
 20.09.2006  
 נתקבל

**מבוא**

לתכנית מפורטת מס' 45/206/03/5

תכנית זו כוללת מגרשים מס': 1065A, 1065B באזור מגורים א' בשכונת נווה מנחם, רח' מקס ברוד, ב"ש. במגרשים קיימים בתי מגורים בעלי תוספות סטנדרטיות לפי תכנית מס' 5/במ/4/75. התכנית המוצעת מאפשרת במגרש 1065A בנייה נוספת בקומת קרקע וקומה א' בחזיתות קידמיות וצדדית ובקומה ב' (עלית גג) ובניית קיר סביב המגרש ובינו המגרש למגרשים השכנים בגובה עד 2.0 מ'.

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

שם \_\_\_\_\_  
 חתימה \_\_\_\_\_

משרד הפנים המחוזי הדרום  
 הוקם על פי חוק המגורים, תשנ"ט (1969)  
 מס' תכנית: 45/206/03/5  
 תאריך: 11/9/06  
 חתום: \_\_\_\_\_  
 יו"ר ועדת התכנון

הודעה על אישור תכנית מס'.  
 מס' תכנית: 45/206/03/5  
 מס' תכנית: 5596  
 מועד: 23/10/06  
 מיום \_\_\_\_\_

**מרחב תכנון מקומי באר-שבע**  
**תכנית מפורטת מס' 45/206/03/5**  
**שינוי לתכניות מס' 4/75/במ/5 ו 75/במ/5**

**מגיש התכנית** : סיצקר אינה - רח' מקס ברוד 24, ב"ש, טל : 054-5284942

**בעל הקרקע** : מנהל מקרקעי ישראל

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

**תאריך** : 20.12.05

**1. שם התכנית**

התכנית תקרא תכנית מפורטת מס' 45/206/03/5 שינוי לתכניות מס' 5/במ/75 ו 5/במ/4/75.

מחוז :	הדרום
נפה :	באר-שבע
מקום :	באר-שבע, שכ' נווה מנחם, רח' מקס ברוד 24
גושים וחלקות :	גוש 38178, חלקות : 1, 30, 77 (חלק), 79 (חלק)
שטח התכנית :	0.793 ד'

**3. מסמכי התכנית**

התכנית כוללת 4 דפי הוראות בכתב (להלן התקנון), תשריט בקני"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/75, 4/75/במ/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' 1065A המיועד לאזור מגורים א' (חד-משפחתי עם קיר משותף) ונמצא בשכ' נווה מנחם ברח' מקס ברוד 24, ב"ש, מ-151 מ"ר ל-262 מ"ר. מתוכם :
  - למטרות עיקריות: מ-130 מ"ר ל-178 מ"ר ;
  - למטרות שרות: מ-21 מ"ר ל-84 מ"ר.
- 6.2 שינוי בקווי הבנין.
- 6.3 קביעת קוי בנין למצללות בגבולות המגרשים.
- 6.4 קביעת תנאים למתן היתרי בניה.

**7. תכליות ושימושים****7.1 אזור מגורים א' (מגרש 1065A):**

- 7.1.1 במגרש תותר הקמת יח"ד צמודת קרקע בבית חד-משפחתי בן 3 קומות עם קיר משותף. מותרת תוספת בניה בקומת קרקע ובקומה א' בחזיתות קדמיות וצדדית, וכן תוספת בניה בקומה ב' (עלית גג בגובה עד 2.20 מ' - תוספת בשטח שרות).
- 7.1.2 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. לא יותרו פתחים לכיוון מגרש הסמוך עם מספר זהה.
- 7.1.3 הגגות יהיו גגות רעפים עם שיפוע וניקוז לכיוון המגרש. גובה מירבי למבנה עם גג רעפים לא יעלה על 9.80 מ' ויימדד מגובה מפלס הכניסה הקובעת של המבנה הקיימ.
- 7.1.4 תותר בניית סככה מעל החניה בגודל עד 15.0 מ"ר ללא קירות ודלתות. מיקום סככת רכב יהיה בחזית המגרש, בקווי בנין - 0; 0; 0 מ' קדמי וצדדי. שיפוע הקירווי וניקוזו יהיו לכיוון המגרש.
- 7.1.5 תותר הקמת מחסן בגבול צדדי של המגרש, בשטח מרבי של 6.0 מ"ר. קווי בנין צדדיים עבור מחסן – 0; 0; 0 מ'. לא יותרו פתחים לכיוון השכן ושיפוע הגג וניקוזו יהיו לכיוון המגרש. גובה מחסן – 2.2 מ' נטו.
- 7.1.6 תותר למגרש מס' 1065A לבנות קיר סביב המגרש וגם מפריד בין מגרשים 1065A ל 1065B ובין מגרשים 1065A ל 1071A בגובה עד 2.0 מ'.
- 7.1.7 מגרש 1065 B -נשאר ללא שינוי.

**7.2 דרך משולבת :**

מיועד לדרכים ציבוריות משולבות של הולכי רגל ורכב.

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

היעוד	מס' מגרש	שטח מגרש מזערי (מ"ר)	מספר יח"ד במגרש	מספר קומות	שטח עיקרי מ"ר		שטח שרות מ"ר	שטח בנייה סה"כ מותר מ"ר	קווי בניין		
					בקומת קרקע	סה"כ			ק	צ	א
אזור מגורים א'	1065A 1065B	--	1	2	100	130	**21	151	5 או כמסומן בתשריט	2; *0	3

\* קו בנין "0" עם קיר משותף.

\*\* שטח שרות כולל: מחסן (עד 6 מ"ר) וסככת רכב (15 מ"ר).

**9. טבלת זכויות בניה – מצב מוצע**

קווי בניין	היקפי בניה מירביים (מ"ר) ***					מספר קומות	מספר יח"ד במגרש	שטח המגרש (מ"ר)	מס' מגרש	היעוד
	תכנית מרבית	שטח בנייה סה"כ	שטח שרות	שטח עיקרי						
				סה"כ	בקומת קרקע					
כמסומן בתשריט	138	262	*84	178	117	2	1	284	1065A	אזור מגורים א'
		** 151	** 21	** 130	** 100	2	1	251	1065B	

\* שטח שרות כולל: מחסן (עד 6 מ"ר), סככת רכב (15 מ"ר) ועלית גג (63 מ"ר).

\*\* זכויות בניה במגרש מס' 1065B נשארו ללא שינוי.

\*\*\* אין בנייה 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 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 בניינים 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.

**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 :**

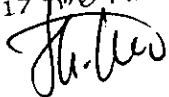
החניה תהייה בתחום המגרש ולפי תקן חניה של תכנית מתאר באר-שבע.

**16. תאריכי ושלבי ביצוע**

התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישור התכנית.

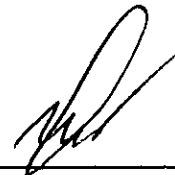
**17. חתימות**

ליפובצקי נטליה  
אדריכלית  
מ. רש"ן 104717



עורך התכנית:

בעל הקרקע :



מגיש התכנית :