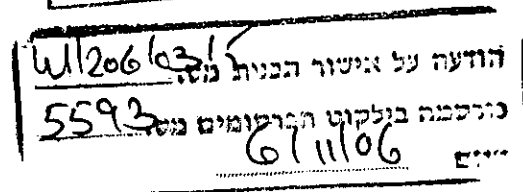


מבוא

לתכנית מפורטת מס' 41/206/03/5

תכנית זו כוללת מגרשים מס' 28A, 28B השייכים לאזור מגורים א', ונמצאים בשכ' נווה מנחם. במגרשים קיימים בתי מגורים חד-משפחתיים עם קיר משותף. התכנית מאפשרת במגרש מס' 28B הגדלת שטח בניה המותר בקומת קרקע לצורך בניית סככה והגדלת מחסן. זכויות והנחיות בניה למגרש מס' 28A נשארות ללא שינוי.



מרחב תכנון מקומי באר-שבע

תכנית מפורטת מס' 41/206/03/5

שינוי לתכניות מס' 75/במ/5 ו 15/206/03/5

מגיש התכנית : קוזלוב ויקטור - רח' אבשלום 3, ב"ש, טל: 052-8804014

בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל

עורך התכנית : אדריכלית נטליה ליפובצקי
שד' רגר 28, בנין רסקו 38, טל: 08-6235163, נייד: 054-4474557

14.06.05

תאריך :

1. שם התכנית

התכנית תקרא תכנית מפורטת מס' 41/206/03/5 שינוי לתכניות מס' 5/במ/75 ו 15/206/03/5.

2. מחוז : הדרום
 נפה : באר-שבע
 מקום : באר-שבע, שכי נווה מנחם, רח' אבשלום 3
 גושים וחלקות : גוש 38173, חלקות : 51, 52, 56(חלק), 61(חלק)
 שטח התכנית : 0.990 ד'

3. מסמכי התכנית

התכנית כוללת 4 דפי הוראות בכתב (להלן התקנון), תשריט בקני"מ 250:1 (להלן התשריט). המסמכים האלה מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.

4. יחס לתכניות אחרות

התכנית זו כפופה לכל ההוראות של תכניות מס' 5/במ/75 ו 15/206/03/5 למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.

5. ציונים בתשריט

כפי המסומן בתשריט ומתואר במקרא.

6. מטרת התכנית

הגדלת היקפי בניה מירביים במגרש מס' 28B, המיועד לאזור מגורים א' ונמצא בשכי נווה מנחם, רח' אבשלום 3, ב"ש ל- 242 מ"ר. מתוכם למטרות עיקריות: ל- 219 מ"ר, למטרות שרות: ל- 23 מ"ר.

7. תכליות ושימושים**7.1 אזור מגורים א' (מגרש 28B) :**

- 7.1.1 במגרש הנ"ל קיימת יח"ד צמודת קרקע בבית חד-משפחתי בעל 2 קומות עם קיר משותף.
 7.1.2 מותרת בניית סככה בקומת קרקע. המיקומה בפניה אחורית של המגרש, וקווי בנין-0.0 מ' אחורי וצדדי. שיפוע הגג וניקוזו יהיו לכיוון המגרש.
 7.1.3 תותר הקמת מחסן בגבול אחורי של המגרש, בשטח מרבי של 8.0 מ"ר. קווי בנין עבור מחסן - 0.0 מ' אחורי וצדדי. לא יותרו פתחים לכיוון השכן ושיפוע הגג וניקוזו יהיו לכיוון המגרש. גובה מחסן- 2.2 מ' נטו.
 7.1.4 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 הקירווי וניקוזו יהיו לכיוון המגרש.
 7.1.5 מגרש 28A - נשאר ללא שינויים.

7.2 דרך

תוואי ורוחב הדרך לפי המסומן בתשריט.

8. טבלת זכויות בניה – מצב קיים

מס' יח"ד	מס' קומות	קווי בנין **			תכנית מרבית מ"ר	סה"כ לכל הקומות מ"ר	שטח בניה לקומה (מ"ר)				מס' מגרש	היעוד	
		א	צ	ק			מקום	למטרות עיקריות	למטרות שרות *	סה"כ			שטח מגרש מזערי מ"ר
1	2	כמסומן בתשריט			131.0	210	מקום קומת קרקע	110.0	21.0	131.0	247	28A 28B	אזור מגורים א'
							קומה א'	79.0	--	79.0			
							--	--	--	--			

* שטח למטרות שרות כולל מחסן וסככת רכב.

** במגרשים פניתיים אין קו בנין אחורי, אלא קווי בנין קדמיים וצדדיים בלבד. מגרשים צמודים למגרשים הפניתיים עם מספר מגרש זהה יהיו קווי הבנין זהים לקווי הבנין במגרש הפינתי.

9. טבלת זכויות בניה – מצב מוצע

מס' יחיד	מס' קומות	קווי בניין			היקפי בניה מירביים למגרש (מ"ר)				שטח מגרש מזערי מ"ר	מס' מגרש	היעוד
		א	צ	ק	תכנית מרבית מ"ר	סה"כ לכל הקומות מ"ר	סה"כ	למטרות שרות*			
1	2	כמסומן בתשריט	131.0	210	131.0	21.0	110.0	קומת קרקע	348	28A ...	אזור מגורים א'
					79.0	--	79.0	קומה א'			
					--	--	--	מתחת לקרקע			
			163.0	242	163.0	23.0	140.0	קומת קרקע	250	28B	
					79.0	--	79.0	קומה א'			
					--	--	--	מתחת לקרקע			

- * שטח למטרות שרות כולל מחסן וסככת רכב.
- ** תוספת שטח עיקרי 30 מ"ר - עבור הסככה בלבד.
- *** זכויות והנחיות בניה למגרש מס' 28 A נשארות ללא שינוי.

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 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 הג"א ובאישורו.

12. תנאים למתן היתרי בניה:

היתרי בניה יוצעו ע"י הועדה המקומית בהתאם להוראות תכנית זאת לאחר אישורה.

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 לפינוהלי מנהל מקרקעי ישראל או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהם בכפוף להסכמת הועדה המחוזית.

15. חניה:

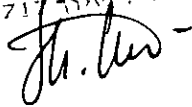
החניה תהייה בתחום המגרש ולפי תקן חניה של תכנית מתאר באר-שבע.

16. תאריכי ושלבי ביצוע

התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישורה.

17. חתימות

ליפובצקי נטליה
אדריכלית
ח' רשימה 10471



עורך התכנית:

בעל הקרקע:

מגיש התמנית: