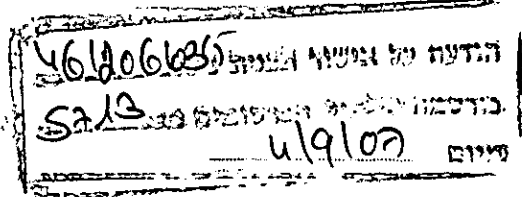
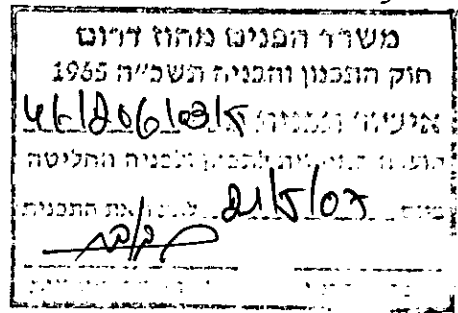


**מבוא לתכנית מפורטת מס' 46/206/03/5 בתכנית מאפשרת:**

1. הגדלת שטח מחסן במגרש 186B
2. קביעת קו בניין עבור מצללה במגרש 186B
3. העברת המחסן ממיקומו הסגור למיקומו החדש וצודי דרום מזרחי במגרש 186A
4. שינוי קו בניין אחורי
5. שינוי של בניין סגור והגדלת זכויות בניה עיקריים



## מרחב תכנון מקומי באר-שבע

תכנית מפורטת מס' 46/206/03/5  
שינוי לתכנית מס' 75/במ/5 ו- 4/75/במ/5

מחוז	דרום :
נפה	: באר-שבע
מקום	: רח' לאה אמנו 44,46 באר-שבע שכונה נווה מנחם
גוש	: 100215/1 - 38168
חלקות	: 36, 37, 62 (חלק)
שטח התכנית	: 638 מ"ר
בעל הקרקע	: מינהל מקרקעי ישראל ואחרים
מגישי התכנית	: סלרי סיגלית - טל. 08-6435147 רח' לאה אמנו 44 באר-שבע בוקובזה גד - טל. 08-6441752 רח' לאה אמנו 46 באר-שבע
עורך התכנית	: אדריכל יהודה ליכט רחבת צפת 2/24 ב"ש טל: 6434288 מס' רישיון 38691
תאריך	: אוקטובר 2006

**1. שם התכנית:**

תכנית זו תקרה תכנית מפורטת מס' 46/206/03/5 (להלן התכנית), המהווה שינוי לתכנית מס' 4/75/במ/5 ו 75/במ/5

**2. מסמכי התכנית:**

התכנית כוללת 3 דפים של הוראות בכתב (להלן התקנון) ותשריט בקנה מידה 1:250 (להלן התשריט) ונספח בינוי מחייב לעניין קווי בניין והיקף התוספות ומיקומן ביחס לבינוי הקיים, בקנה מידה 1:100. מסמכים אלה מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.

**3. ממרת התכנית:**

- א. הגדלת שטח מחסן מ- 6.0 מ"ר ל- 10.0 מ"ר במגרש 186B. בניית המחסן צמוד לבית בחזית צדדית במקום מחסן- נפרד בחזית אחורית לפי התכנית הסטנדרטית.
- ב. תוספת בניה במגרשים 186B ו- 186A ע"י סגירת פטיו, מילוי תלל בקומת קרקע ויישור קו עם קומה א' בחזיתות צדדיות, המהווה שינוי של בינוי סטנדרטי.
- ג. שינוי העמדת מחסן סטנדרטי במגרש 186A.
- ד. הגדלת תכנית.
- ה. הקטנת קו בניין אחורי בהתאם לבניה קיימת.
- ו. הקטנה נקודתית של קו בניין קדמי עבור מצללה במגרש 186B
- ז. קביעת קו בניין צדדי 0.0 עבור מחסנים.

**4. יחס לתכניות אחרות:**

התכנית כפופה לכל ההוראות של התכנית מס' 75/במ/5, 3/75/במ/5 ו 4/75/במ/5 למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.  
**ציונים בתכנית:** כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

**6. תכליות ושימושים**

- 6.1 יעוד הקרקע במגרש 186 יהיה מגורים א' חד-משפחתי עם קיר משותף. תותר בניית יחידת דיור אחת בכל תת-מגרש (A-B) בגובה עד 2 קומות. תותר בניית מחסן חיצוני צמוד לחזית הצדדית במגרש 186B בשטח מרבי של 10 מ"ר וגובה פנימי לא יותר מ- 2.20 מ'. המחסן ייבנה מחומרים קשיחים עם גמר זהה למבנה המגורים. לא יותר פתחים לכיוון השכן ושיפוע הגג וניקוזו יהיה לכיוון המגרש.
- המחסן במגרש 186A יישאר לפי הנחיות של תכנית בינוי סטנדרטי ומיקומו יהיה לפי נספח בינוי של תכנית זו.
- תותר בניית מצללה פתוחה בהתאם לחוק ולתקנות התכנון והבניה, וחניה מקורה בקירו קל לפי מסומן בתשריט.
- 6.2 **דדן:** רוחב וקו בניין כמסומן בתשריט.

**7. חניה:**

החניה תהיה בהתאם לתקן חניה תכנית מתאר באר-שבע ובתחום גבולות המגרש.  
**8. סבלת אזורים, שימושים, הנחיות ומגבלות בניה:**

**מצב קיים**

אזור	מס' מגרש	סה"כ יח"ד	שטח מגרש מזערי מ"ר	מס' קומות מרבית	שטח עיקרי מ"ר		שטח שרות מ"ר	סה"כ שטח בניה מותר מ"ר	קווי בניין כמ' קדמי	
					מס' כ	מס' ז			א	צ
מגורים א'	186A	1	170	2	130	100	21	151	5 מ. או כמסומן בתשריט	2
	186B	1	170	2	130	100	21	151		3

\* מחסן 6 מ"ר וחניה 15 מ"ר

**מצב מוצע**

אזור	מגרש מס'	שטח מגרש (מ"ר)	מס' יח"ד במגרש	היקפי בניה מרביים למגרש (מ"ר)				מס' קומות מרבי	קווי בניה (מ')	
				סה"כ	מטרות שרות		מטרות עיקריות			
					מעל הקרקע	מתחת לקרקע	מעל הקרקע			מתחת לקרקע
מגורים א'	186A	251	1	168	6 *	-----	147	2	לפי מסומן בתשריט	
	186B	247	1	172	10***	-----	147	2		

\* מחסן 6 מ"ר \*\* חניה 15 מ"ר \*\*\* מחסן 10 מ"ר

**9. הנחיות כלליות לתשתית**

כל מערכת התשתית תתואם עם הרשויות המוסמכות.

**9.1 חשמל**

רשת הספקת החשמל תהיה עפ"י דרישות חברת החשמל. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי החשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים בסבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.

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

אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מ' מקבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלה רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל, מחוז הדרום. אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלא לאחר קבלת אישור מהגורמים המוסמכים בחברת החשמל וברשויות המוסמכות על פי כל דין.

9.2 מים וכיוב: המבנה יחובר לרשת המים והכיוון של באר שבע.

**10. חלוקה ורישום:**

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

**11. חנאים למתן היתר בניה:**

היתר בניה יוצא ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה, ובתנאי ביצוע מקום חניה בפועל בתחום המגרש.

**12. הפקעות לצורכי ציבור:**

מקרקעין המיועדים לצורכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, יופקעו ע"י הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לדוכים כאמור - יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

**13. נסלבי ביצוע:**

ביצוע התכנית יתחיל מיד לאחר אישורה ויימשך לא יותר מ-3 שנים

אישורים:

חתימת עורך התכנית

*(Handwritten Signature)*  
 יהודה לייב - אדריכל  
 מס' רשיון 2691  
 רחבת צפת 2/24 י"ש  
 טלפון: 07-64 34788

לפי כל ההגדרות הקבועות בתקנות, בתנאי שוו תהיה מתחייבת לשלם לרשות התכנון המוסמכת, תשלומי המינהל המקומי לרשות התכנון המוסמכת, או לכל בעל ענין אחר השם יתחייב על זכותו לבטל בגלל הפרתו ע"י מי שרשית להצטרף למינהל המקומי או באה במקום הסכמה על כל רשות מוסמכת, לפי

למינהל המקומי...  
 דינו דומה בגין הפרתו...  
 על התכנית הכרה או הוצאה בקיום הסכם כאמור ו/או יתחד על זכותו לבטל בגלל הפרתו ע"י מי שרשית להתחייב לטובת כלשהו בסמך, ו/או על כל זכר לאירוע העומד לבטל הסכם כאמור ועפ"י כל דין שבו התחייב וזכות אף נהיה נקבעת על ידי הרשות המוסמכת.

חתימת בעל הקרקע

מינהל מקרקעי ישראל  
 24/6/2019

חתימת מגיש התכנית

*(Handwritten Signatures)*