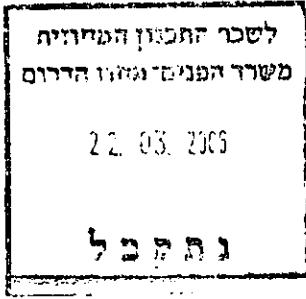


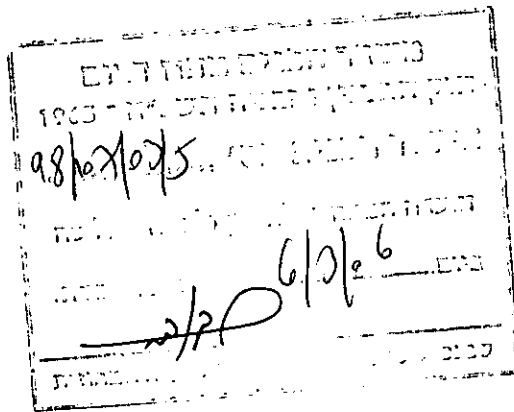
6005281



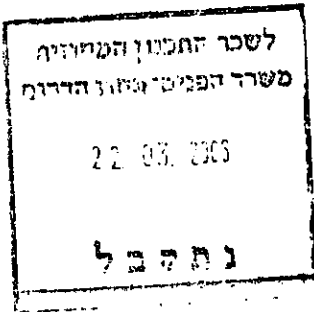
מבוא

לתכנית מפורטת מס' 98/107/03/5

תכנית זו כוללת מגרש מס' 14 המיועד לאזור מגורים ב' בשכונה א', באר-שבע.
במגרש קיים בית מגורים בן שלוש קומות בעל 4 דירות. הכלול בתכנית זו מאפשרת
לדירות מס' 3, 1 הגדלת שטח בניה בקומות קרקע, א' ו ב'.



הוצאה על זיטור הכנית מס. 98/107/03/5
הורשמה בלוקוס הפרסומית מס. 5526
תאריך: 10/5/06



מרחב תכנון מקומי באר-שבע

תכנית מפורטת מס' 98/107/03/5

שינוי לתכנית מפורטת מס' 92/107/03/5

מגיש התכנית : מעטו כהן חיים -
רח' כצנלסון 6/3, באר-שבע, טל.נייד: 054-4764543

בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל

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

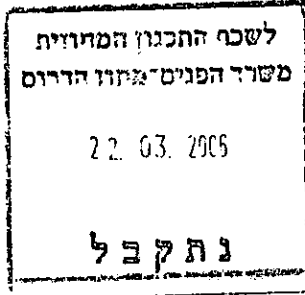
תאריך הגשה : 20.11.03

תאריך עידכון : 3.10.04

1. שם התכנית

תכנית מפורטת מס' 98/107/03/5 שינוי לתכנית מפורטת מס' 92/107/03/5.

מחוז	:	הדרום
נפה	:	באר-שבע
מקום	:	באר-שבע, שכי' א', רח' כצלסון 6/3
גוש	:	38129
חלקה	:	86,8 (חלק)
שטח התכנית	:	0.621 ד'

**3. מסמכי התכנית**

המסמכים של הלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:

- א. 4 דפי הוראות בכתב (להלן התקנון);
- ב. ותשריט בקני"מ 1:250 (להלן התשריט).
- ג. נספח בינוי מנחה המחייב לגבי מיקומם של התוספות.

4. יחס לתכניות אחרות

התכנית כפופה לתכנית מפורטת מס' 92/107/03/5 למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.

5. ציונים בתכנית

כפי המסומן בתשריט ומתואר במקרא.

6. מטרת התכנית

- 6.1 הגדלת היקפי בניה מירביים במגרש מס' 14 המיועד לאזור מגורים ב' מ- 121% + 51 מ"ר ל- 142% + 59 מ"ר. מתוכם:
 - למטרות עיקריות: מ-121% ל-142% (בדירה מס' 1 מ-21.5% ל-30%, בדירה מס' 3 מ-39% ל-51.5%),
 - למטרות שרות: מ-51% ל-59% (בדירה מס' 1 מ-14% ל-22%).
- 6.2 שינוי בקווי הבנין לפי בניה קיימת ומתוכננת.
- 6.3 שינוי בנספח בינוי.

7. תכליות ושימושים

- 7.1 אזור מגורים ב' (מגרש מס' 14):
 - 7.1.1 במגרש הנייל קיים בית מגורים בן שלוש קומות בעל 4 דירות. תכנית זו מאפשרת הרחבת שטח עיקרי לדירות מס' 3, 1 בקומות קרקע, א' ו ב' (ראה נספח בינוי).
 - 7.1.2 גימור התוספות יהיה מתואם לבית הקיים. ובמידה ויהיה חיפוי יחופה הבית כולו. התכנית מאפשרת גמישות במיקום וגודל הפתחים.
 - 7.1.3 קשר בין הקומות א' ו ב' בדירות מס' 3, 4 – דרך מדרגות פנימיות בלבד.
 - 7.1.4 תותר לבנות מדרגות חיצוניות לא מקורות לדירה מס' 3 בקו בנין 0.00. שטח המדרגות לא מקורות אינו כלול בזכויות בניה.
 - 7.1.5 הגג יהיה גג בטון שטוח.
 - 7.1.6 גובה מרבי למבנה 9.00 מ'. הגובה יימדד מגובה מפלס הכניסה הקובעת של המבנה הקיים. גובה לא יכלול אפשרות לתוספת גובה לבניית מסתור דודי שמש.
 - 7.1.7 לא תותר הקמת מחסנים חיצוניים.

7.2 דרכים:

תוואי ורוחב הדרך לפי המסומן בתשריט.

8. טבלת זכויות בניה – מצב קיים

קווי בניין מכל ומתחת למפלס המניסה הקובעת ק צ א	סה"כ לכל קומות מ"ר/%	תכנית מרבית מ"ר/%	זכויות בניה מירביות למגרש			מס' קומות	סה"כ יח"ד **	שטח מגרש מ"ר	מס' מגרש	יעוד
			סה"כ מ"ר/%	למטרות שרות מ"ר	למטרות עיקריות %					
כמסומן בתשריט	121% +51 מ"ר	+ 43% 28 מ"ר	+ 43% 28 מ"ר	28	43	ק.קרקע	3	507	14	מגורים ב'
			+ 43% 23 מ"ר	23	43	קומה א'				
			35%	-	35	קומה ב'				

* שטח למטרות שרות כולל: ממ"ד 8 מ"ר לכל יח"ד (2 יח"ד לקומה), חדר מדרגות, בליטות ארכיטקטוניות.

** חלוקת שטחים בין הדירות:

שטח ליח"ד אחד (מתוך 2) – ק.קרקע 21.5% עיקרי + 14 מ"ר שרות.

שטח ליח"ד אחד (מתוך 2) – דופלקס 39% עיקרי + 11.5 מ"ר שרות.

9. טבלת זכויות בניה – מצב מוצע

קווי בניין מ' ק צ א	סה"כ לכל קומות (מ"ר/%)	תכנית מרבית (מ"ר/%)	זכויות בניה מירביות למגרש **					מס' קומות	סה"כ יח"ד **	שטח מגרש מ"ר	מס' מגרש	יעוד	
			סה"כ לדירה (מ"ר/%)	למטרות שרות לדירה (מ"ר)	למטרות עיקריות לדירה (%)								דירה מס'
					קומה ב'	קומה א'	קומת קרקע						
כמסומן בתשריט	142% +59 מ"ר	+ 51.5% 36 מ"ר	+ 30.0% 22.0 מ"ר	22.0	-	-	30.0	1	3	507	14	מגורים אזור ב'	
			+ 21.5% 14.0 מ"ר	14.0	-	-	21.5	2					
			+ 51.5% 11.5 מ"ר	11.5	23.5	28.0	-	3					
			+ 39.0% 11.5 מ"ר	11.5	17.5	21.5	-	4					

* שטח למטרות שרות כולל: ממ"ד 8 מ"ר לכל יח"ד (2 יח"ד לקומה), חדר מדרגות, בליטות ארכיטקטוניות.

** אין בניה מתחת לקרקע.

10. הנחיות כלליות לתשתית:

10.1 שרותים הנדסיים

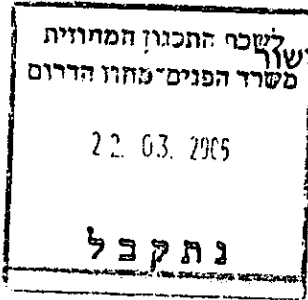
ביוב ניקוז ואספקת מים יתוכננו ויבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס העיר באר-שבע. יחול איסור בניה מעל לקווי תשתית, וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י הבונה ועל חשבונו, בתאום עם הרשויות המוסמכות.

10.2 חשמל

לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת 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 מהסכמה מחברת החשמל – מחוז דרום.



11. מקלטים

בהתאם להנחיות הג"א ובאישורו.

12. תנאים למתן היתרי בניה

- 12.1 היתרי בניה יוצעו ע"י הועדה המקומית בהתאם להוראות תכנית זאת לאחר אישורה.
12.2 הריסת מבנים המסומנים להריסה בתשריט.

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 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 אישורה.

17. חתימות

ליפובצקי נטליה
אדריכלית
מ.רשון 104717

עורך התכנית :

בעל הקרקע :

מגיש התכנית :