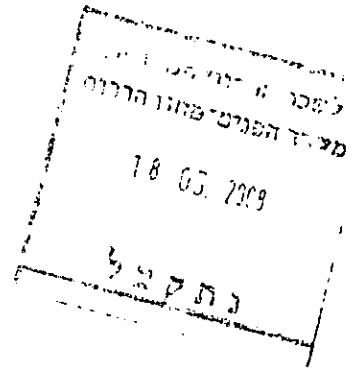


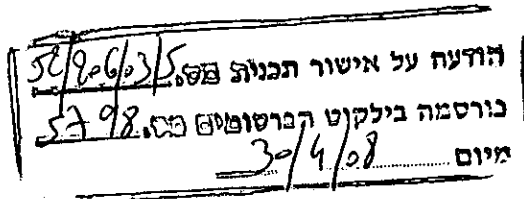
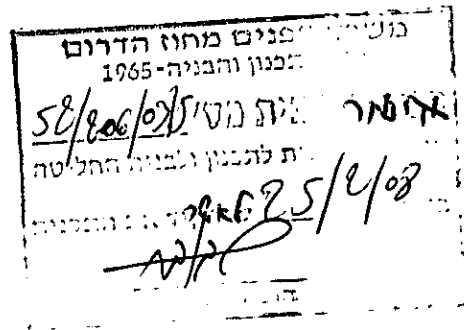
6005831



מבוא

לתכנית מפורטת מס' 52/206/03/5

במגרש מס' 1968A, המיועד לאזור מגורים ג', קיימים 10 בתים בני 2-5 קומות. מספרי הבתים: 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29, 31, 33. מגיש התכנית מבקש להגדיל שטח עיקרי לדירה מס' 1 בבית מס' 29 - לאפשר סגירת חלל בקומת קרקע מתחת למרפסת של דירה הממוקמת בקומה א' בחזית הפונה לרח' החשמונאים. מדובר על דירה אחת מבית משותף.



מרחב תכנון מקומי באר – שבע
תכנית מפורטת מס' 52/206/03/5
שינוי לתכנית מס' 75/במ/5

מגיש התכנית : ששון עזרא (ת.ז. 55617005)
רח' לאה אמנו, 29/1, באר-שבע, טל: 08-6624294

בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל

עורך התכנית : נטליה ליפובצקי (ת.ז. 312988298)
אדריכלית (מס' רשיון 104717)
שדי רגר 28, בית רסקו 38, ב"ש, טל: 08-6235163,
נייד: 054-4474557

תאריך : 28.02.07

1. שם התכנית

התכנית תקרא תכנית מפורטת מס' 52/206/03/5 שינוי לתכנית מס' 5/במ/75.

2. מחוז : הדרום
 נפה : באר-שבע
 מקום : באר-שבע, שכי נווה-מנחם, רח' לאה אמנו
 גושים וחלקות : גוש 38385, חלקות : 2, 5 (חלק)
 גוש 38384, חלקה 26 (חלק)
 גוש 38168, חלקה 62 (חלק)
 גוש 38169, חלקה 76 (חלק)
 שטח התכנית : 9.483 ד'

3. מסמכי התכנית

התכנית כוללת 3 דפי הוראות בכתב (להלן התקנון), תשריט בקני"מ 1:1250 (להלן התשריט) ונספח בינוי מנחה ומחייב מבחינת מיקום התוספות בלבד. המסמכים האלה מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.

4. יחס לתכניות אחרות

התכנית כפופה לכל ההוראות של תכנית מס' 5/במ/75 למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.

5. ציונים בתכנית

כפי המסומן בתשריט ומתואר במקרא.

6. מטרת התכנית

- 6.1 הגדלת היקפי בניה מירביים במגרש מס' 1968A המיועד לאזור מגורים ג' וממוקם ברח' לאה אמנו, שכי נווה מנחם, באר-שבע, מ- 80% משטח המגרש ל- 12.5+80% מ"ר עבור תוספת בניה לדירת גן מס' 1 בבית משותף מס' 29.
 6.2 קביעת התוספת המוצעת כתוספת סתנדרטית לכל דירות גן בבנין בתנאי הגשת תכנית מפורטת להגדלת זכויות בניה.
 6.3 שינוי בקו בנין קדמי עבור המרפסות המתוכננות.
 6.4 גג התוספת ישמש כמרפסת לקומה א'. הניקוז יהיה לכיוון הגינה בקומת קרקע.

7. תכליות ושימושים

אזור מגורים ג' (מגרש מס' 1968 A):

- 7.1 בבית מס' 29 בדירה מס' 1 (דירת גן) ניתן לסגור מרפסת בקומת קרקע. המקום והגודל התוספת מסומנים בנספח הבינוי.
 7.2 חומרי גמר, חלון וגובה של התוספת החדשה להתאים לחזית הקיימת.
 7.3 הגג בהרחבה יהיה גג בטון שטוח.

ד"ר :

תוואי ורוחב הדרך לפי המסומן בתשריט.

8. טבלת זכויות בניה – מצב קיים

קווי בניין מועריים	קדמי	צדדי	עורפי	%בניה בכל הקומות ושטח בניה	%בניה בקומה ושטח בניה	מס' קומות	שטח מזערי של מגרש (מ"ר)	מס' יחיד	מס' מגרש	אזור

* 11 יחיד ושתי קומות הוספו בהקלה להיתר בניה לפי חוק התכנון והבניה.

9. טבלת זכויות בניה – מצב מוצע

קווי בניין ק צ א	זכויות הבניה מירביות למגרש מעל לקרקע ב% או במ"ר				מס' קומות	מס' יחידות דיור	שטח מגרש (דונם)	מס' מגרש	יעוד
	תכנית מרבית	סה"כ עיקרי + שרות	למטרות שירות	למטרות עיקריות					
עפ"י תשריט	36.5%	100% + 12.5* מ"ר	20%	80% + 12.5* מ"ר	5	80	7.448	1968 A	מגורים ג'

* 12.5 מ"ר – גודל התוספת לדירה מס' 1 בבית מס' 29 בקומת קרקע.

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 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:

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


15. חניה:

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

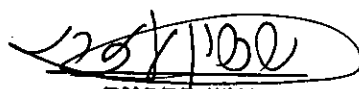
16. תאריכי ושלבי ביצוע

התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישור התכנית.

17. חתימות


עורך התכנית:

_____ בעל הקרקע:


מגיש התכנית: