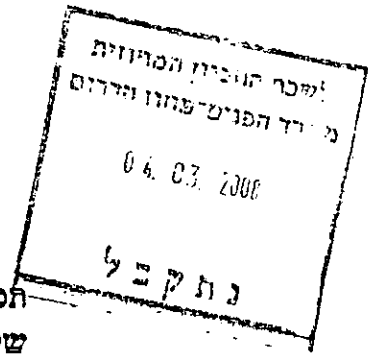


-1-

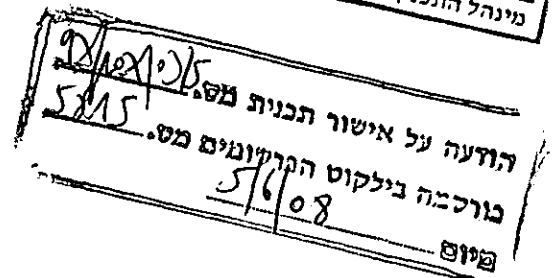
מחוז דרום  
מרחב תכנון מקומי באר-שבע



תכנית מפורטת מס' 97/107/03/5  
שינוי לתכניות מפורטות מס' 8/107/03/5  
27/107/03/5

תכנית חלוקת מגרשים בהסכמת בעלים

### הוראת התכנית



2001	תאריך: אוגוסט
2003	פברואר
2003	אוקטובר
2006	נובמבר
2007	ינואר
2007	יוני

## מזכר לתיקון מס' 97/107/03/5

תכנית זו מטפלת במגרש מגורים הנמצא ברח' בורוכוב מס' 16, שכונה א', באר שבע.  
במגרש ממוקם מבנה מגורים הכולל 4 יח"ד, עם תוספות בניה ללא אישור.

בסמוך למגרש הנ"ל נמצא שצ"פ, אשר בפועל מהווה חניה משותפת, שמשרתת את המגרשים הסמוכים  
ודרך גישה מרח' מונטיפיורי לחניה זו.

תכנית זו מאפשרת:

- קביעת שטח שרות עבור כל היח"ד.
  - קביעת שטח מירבי למחסן עד 8 מ"ר לכל יח"ד.
  - הגדלת שטח עיקרי ליח"ד מס' 16/3 הנימצת בקומה א' ע"י תוספת קומה ב' והפיכת לדופלקס.
  - שינוי יעוד של חלק מהשצ"פ לדרך שבתחומה תהינה חניה משותפת שתשרת את המגרשים הסמוכים.
  - הגדלת תכסית מרבית.
- זכויות בניה עבור שטח למטרה עיקרית ליח"ד 16/1, 16/2, 16/4 נשארות ללא שינויים בהתאם לתכנית בתקפה.

1. שם התכנית.

מרחר תכנון מקומי באר שבע  
תכנית מפורטת מס' 97/107/03/5  
חלוקת מגרשים בהסכמת בעלים  
שינוי לתכניות מס' 8/107/03/5, 27/107/03/5.

2. הנתונים הכלליים.

- 2.1 מחוז : הדרום.
- 2.2 זפה : באר-שבע.
- 2.3 מקום : באר-שבע, שכונה א', רח' בורוכוב 16.
- 2.4 גוש וחלקה : 38129 חלקות 46, 93 (חלק), 38023 חלקה 79 (חלק).
- 2.5 המגיש : סבן מרים וישראל, רח' בורוכוב 16/3, שכונה א', באר שבע.
- 2.6 בעל הקרקע : מ.מ.י., עיריית ב"ש,  
סבן מרים וישראל, רח' בורוכוב 16/3, שכ' א', ב"ש,  
רועי כהן, רח' בורוכוב 16/4, שכ' א', ב"ש,  
אליהו כהן, רח' בורוכוב 16/2, שכ' א', ב"ש,  
עמוס ג'בלי, רח' בורוכוב 16/1, שכ' א', ב"ש.
- 2.7 עורך התכנית : אדריכל רבינוביץ' ויקטור רח' עבדת 12 ב"ש, רשיון מס' 26019.
- 2.8 שטח התכנית : 2,783.0 מ"ר.

3. מסמכי התכנית שריט בקו"מ 1:500 (להלן התשריט),

א. ~~התשריט~~ ~~התכנית~~ ~~התכנית~~ ~~התכנית~~ ~~התכנית~~ לגבי מיקומם של תוספות הבניה ומחסנים במגרש מס' 16.  
מסמכים אלה מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.

4. יחס לתכניות אחרות

התכנית משנה תכניות מס' 8/107/03/5, 27/107/03/5 בתחום גבולות תכנית זו.

5. מטרת התכנית.

א. הגדלת שטח בניה במבנה קיים בתוספת קומה, ע"י שינויים בזכויות בניה, בהנחיות והגבלות בניה במגרש מס' 16, הנמצא באזור מגורים ב'.  
ב. קביעת חנחיות עבור דרך מוצעת, אשר תכלול חנייה משותפת ודרך גישה מרח' מונטיפיורי.  
ג. קביעת שטח מירבי למחסן עד 8 מ"ר לכל יח"ד.  
ד. קביעת תנאים למתן היתרי בניה והריסת המבנים.

6. תכליות ושימושים מותרים, הוראות והגבלות בניה.

6.1 אזור מגורים ב' (מגרש מס' 16).

- 6.1.1 במגרש הנ"ל קיים בית מגורים בן 2 קומות, אשר כולל 4 יח"ד.
  - 6.1.2 תותר בניה תוספת ליח"ד 16/3, הנמצאת בקומה א' ע"י תוספת קומה ב', והפיכת יח"ד 16/3 לדופלקס. קשר בין הקומות בדירות דופלקס יהייה דרך מדרגות פנימיות.
  - 6.1.3 תותר בניה מדריגות חיצוניות לא מקורות לדירות בקומה א' בתחום קווי בנין של המבנה העיקרי (ראה נספח בינוי והסדרי תנועה וחנייה).
  - 6.1.4 גובה מרבי למבנה עם גג בטון שטוח לא יעלה על 9.50 מ', ו- 11.50 מ' למבנה עם גג רעפים.
  - 6.1.5 הגובה יימדד מגובה מפלס הכניסה הקובעת של המבנה הקיים.
  - 6.1.6 מערכת דודי שמש - מיקום דודי שמש אחורי מסתורי דוד שיהוו חלק אינטגרלי מהמבנה עם גג בטון שטוח, או בחלל גג רעפים.
  - 6.1.7 מחסנים:
- תותר הקמת מחסנים בחזית האחורית המזרחית של המגרש (ראה נספח בינוי).  
שטחו מרבי של מחסן לא יעלה על 8.0 מ"ר לכל יח"ד. גובהו הפנימי של מחסן לא יעלה על 2.20 מ'.

6.1.8 סככת רכב:

לא תותרנה סככות רכב במגרש. סככת הרכב הקיימת במגרש תהיה להריסה.

6.2 שטח ציבורי פתוח (מס' מגרש 110):

בשטח זה יותרו גינות וחורשות הפתוחות לשימוש הציבורי; הקמת מתקנים לספורט, פנאי, ומשחקי ילדים; רהוט גן ועמודי תאורה, העברת קווי תשתית והרחבת דרך. על שטח קיים מקלט ציבורי. לא תותר כל בניה נוספת במגרש.

6.3 דרכים:

רוחב זכות הדרך בדרכים משמש לכביש, מדרכות, תעלות ניקוז, נטיעות וקוי תשתית לסוגיהם עיליים ותת-קרקעיים.

6.4 דרך משולבת:

דרך מוצעת תכלול חנייה משותפת שתשרת את המגרשים הסמוכים, כולל מגרש מס' 16.

7. זכויות בנייה (מצב קיים) לפי תכניות מס' 27/107/03/5, 8/107/03/5

- אחוזי בנייה - 30% בכל קומה.
- מס' קומות - 2.
- מס' יח"ד - 4.
- קווי בניין: קדמי - כמסומן בתשריט צדדי - 3.0 מ' אחורי - 5.0 מ'.

8. טבלת זכויות בנייה (מצב מוצע).

מס' קומות	סה"כ יח"ד	קווי בניין מ'			היקפי בניה מרביים למגרש % / מ"ר					מס' דירה	שטח מגרש מ"ר	מס' מגרש	היעוד		
		אחורי	צדדי	קדמי	סה"כ לכל הקומות מ"ר / %	תכסית מרבית מ"ר / %	סה"כ למטרות שרות* מ"ר / %	למטרות עיקריות	מיקום						
3	4				+70% 75 מ"ר	+30% 48 מ"ר	+30%	48 מ"ר	30%	קומת קרקע	1	834	16	מגורים ב'	
							+30%	27 מ"ר	30%		קומה א'				3
															4
							10%	-	10%	קומה ב'	3				

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

9. חנייה:

תתוכנן בהתאם לתקן החנייה בתכנית מתאר ב"ש. החנייה תהיה משותפת בתחום של דרך מוצעת ותשרת את המגרשים הסמוכים לה. מקומות החנייה יהיו ממוקמים בתחום הרחבה של דרך מס' 16.

ומקומות חניה שמש' - (14) שייכים למגרש מס' 16.

-4-

**10. מקלטים :**

ע"פ התקנות ובהתאם להנחיות הג"א.

**11. חלוקה ורישום :**

חלוקה ורישום יבוצע בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965.

**12. הפקעות לצרכי ציבור :**

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

**13. הנחיות כלליות לתשתית .**

כל מערכת התשתית תתואם עם הרשויות המוסמכות

תשתיות חשמל:

לא יינתן היתר בנייה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים, בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק למרחקים גדולים מהמפורטים בטבלה 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'	3.5 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 קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל - מחוז דרום.

**14. תאריכי ושלכי ביצוע :**

התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישור תכנית זו.

**15. תנאים למתן היתר בניה :**

היתר בניה יוצא ע"י הועדה המקומית ע"פ תכנית זו.

**16. חתימות :**



חתימת המגיש :

חתימת בעל הקרקע :

חתימת העורך :

ד"ר יובל ויקטור ארנון  
ד"ר עזריאל 12 באר שבע  
טלפקס 08-5483048  
פלאפון 052-765195