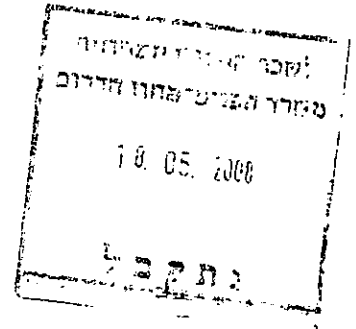


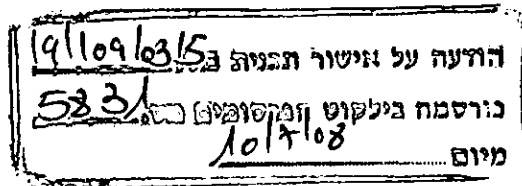
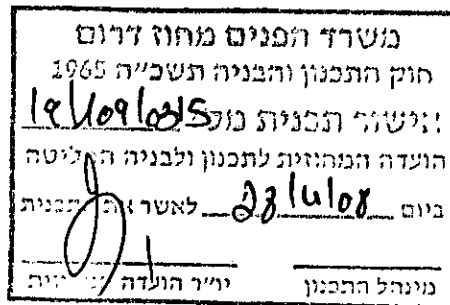
605836



מבוא

לתכנית מפורטת מס' 19/109/03/5

תכנית זו כוללת מגרש מסי 13, המיועד לאזור מגורים א' ונמצא בשיכון דרום באר-שבע
 ברח' בר כוכבא 15. במגרש קיים בית מגורים בעל תוספת סטנדרטית.
 התכנית המוצעת מאפשרת במגרש שינויים הבאים:
 - תוספת בניה בקומת קרקע ובקומה א' בחזיתות לכיוון רח' בר-כוכבא.
 - בניית מחסן נפרד מהבית.



מרחב תכנון מקומי באר-שבע

תכנית מפורטת מס' 19/109/03/5

שינוי לתכנית מס' 10/109/03/5

מגיש התכנית : אדי מרדכי – רח' בר כוכבא 15, ב"ש
טל: 08-6272747, נייד: 050-6924250

בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל

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

תאריך : 21.11.07

1. שם התכנית

התכנית תקרא תכנית מפורטת מס' 19/109/03/5 שינוי לתכנית מס' 10/109/03/5.

2. **מחוז:** הדרום
נפה: באר-שבע
מקום: באר-שבע, שיכון דרום
גושים וחלקות: גוש 38006, חלקות: 6, 212 (חלק), 223 (חלק)
 גוש 38117, חלקה 10 (חלק)
שטח התכנית: 1.276 ד'

3. מסמכי התכנית

התכנית כוללת 4 דפי הוראות בכתב (להלן התקנון), תשריט בקני"מ 1:250 (להלן התשריט) ונספח בינוי המחייב לעניין היקף התוספות ומיקומם ביחס לבינוי הקיים. המסמכים האלה מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.

4. יחס לתכניות אחרות

התכנית זו כפופה לכל ההוראות של תכנית מס' 10/109/03/5, למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.

5. ציונים בתכנית

כפי המסומן בתשריט ומתואר במקרא.

6. מטרת התכנית

- 6.1 הגדלת היקפי בניה מירביים במגרש מס' 13 המיועד לאזור מגורים א' וממוקם בשיכון דרום באר-שבע, ברח' בר כוכבא 15, מ-45% ל-77%, מתוכם:
 למטרות עיקריות – 72.5%, למטרות שרות – 4.5%.
 6.2 שינויים בקווי בניין.
 6.3 קביעת תנאים למתן היתרי בניה.

7. תכליות ושימושים

7.1 אזור מגורים א' (מגרש מס' 13):

- 7.1.1 במגרש הנ"ל קיים בית חד-משפחתי בן 2 קומות. תותר לבנות תוספות בקומת קרקע ובקומה א' בחזיתות קדמית וצדדית. מיקומם של כל התוספות ראה נספח בינוי.
 7.1.2 גימור התוספות יהיה מתואם לבית הקיים. ובמידה ויהיה חיפוי יחופה הבית כולו. גג יהיה גג רעפים.
 7.1.3 תותר הקמת מחסן בשטח מרבי של 8.0 מ"ר. גובה פנימי של מחסן לא יעלה על 2.20 מ' נטו. מיקום המחסן ראה נספח בינוי. לא יותרו פתחים לכיוון השכן ושיפוע הגג וניקוזו יהיו לכיוון המגרש.
 7.1.4 ציפוי דקורטיבי של הקיר החיצוני הפונה לש.צ.פ. יהיה אחיד עם חזית של כל הבית.

7.2 דרך:

תוואי ורוחב הדרך לפי המסומן בתשריט.

8. זכויות בנייה – מצב קיים

לפי תכנית מפורטת מס' 10/109/03/5:

- א. בכל מגרש תותר תוספת בניה ליחידת הדיור הקיימת, אך לא תותר בנית יחידת דיור נוספת.
 ב. לא תותר כל תוספת בניה במרווח הקדמי. קווי בנין צדדיים: 0.0 מ' או 1.0 מ' מגבול המגרש.
 ג. אחוזי הבניה לא יעלו על 45% בכל המבנים המקורים, לרבות מרפסות מקורות ומבני עזר.

9. טבלת זכויות בניה – מצב מוצע

קווי בניין ק צ א	היקפי בניה מרביות למגרש ב- %				מס' קומות	מס' יחיד	שטח מגרש מ"ר	מס' מגרש	אזור
	תכסית מרבית	סה"כ עיקרי + שרות	שטח שרות *	שטח עיקרי בכל הקומות					
עפ"י תשריט	50	77	4.5	72.5	2	1	375	13	מגורים א'

* שטח שרות כולל: מקלט (עד 8 מ"ר) ומחסן נפרד מהבית (8 מ"ר).

10. הנחיות כלליות לתשתית**10.1 שרותים הנדסיים**

ביוזם 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 לקווי 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 :

12.1 היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.
12.2 הריסת מבנים וחלקי המבנה המסומנים בתשריט הינו תנאי למתן היתרי הבניה.

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 לפי תקן חניה של תכנית מתאר באר-שבע.

16. תאריכי ושלבי ביצוע

התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישור התכנית.

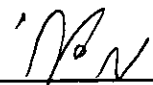
17. חתימות

ליפובצקי נטליה
אדריכלית
מ. רשמי 104717



עורך התכנית :

בעל הקרקע :



מגיש התכנית :