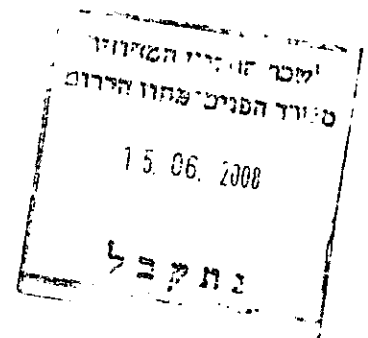


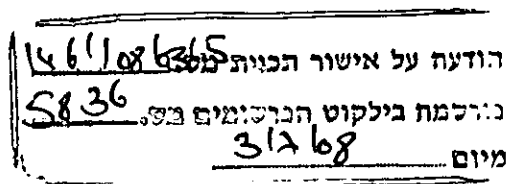
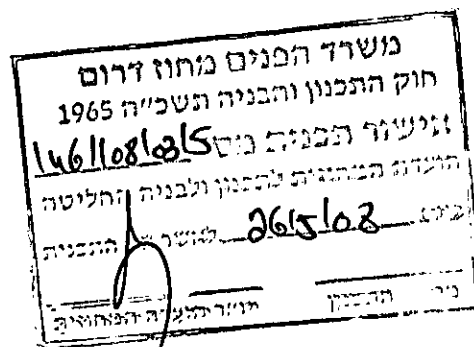
605879



מבוא

לתכנית מס' 146/108/03/5

תכנית זו כוללת מגרש מס' 10 המיועד לאזור מגורים ב' ברח' השלום 38, שכי ג', באר-שבע.
התכנית המוצעת מאפשרת תוספת בניה בקומת קרקע בחזית הצדדית של המבנה (בית משותף)
ע"י הגדלת שטח עיקרי לדירה מס' 1 וקביעת שטחי שרות עבור חדר מדרגות משותף.



מרחב תכנון מקומי באר-שבע

תכנית מפורטת מס' 146/108/03/5

שינוי לתכניות מפורטות מס' : 11/108/03/5

ו139/108/03/5 (תרש"צ 4/03/6)

מגיש התכנית :

סועד אלעזר -
רח' השלום 38/1, באר-שבע, טל : 08-6272561

בעל הקרקע :

מנהל מקרקעי ישראל

עורך התכנית :

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

14.12.07

תאריך :

1. שם התכנית

תכנית מפורטת מס' 146/108/03/5 שינוי לתכניות מפורטות מס' 11/108/03/5 ו-139/108/03/5 (תרש"צ 4/03/6).

מחוז	:	הדרום
נפה	:	באר-שבע
מקום	:	באר-שבע, שכונה ג', רח' השלום 38/1
גושים וחלקות	:	גוש 38030 (בהסדר)
שטח התכנית	:	1.028 ד'

3. מסמכי התכנית

המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:

- א. 3 דפי הוראות בכתב (להלן התקנון);
- ב. ותשריט בקני"מ 1:250 (להלן התשריט).
- ג. נספח בינוי מנחה המחייב מבחינת מיקום התוספת בלבד בקני"מ 1:250.

4. יחס לתכניות אחרות

התכנית כפופה לתכנית מס' 11/108/03/5 ולתכנית מפורטת מס' 139/108/03/5 (תרש"צ 4/03/6) למעט השינויים המפורטים בתכניות זו.

5. ציונים בתכנית

כפי המסומן בתשריט ומתואר במקרא.

6. מטרת התכנית

- הגדלת היקפי בניה מירביים למטרות עיקריות במגרש מס' 10 (אזור מגורים ב') ברח' השלום 38, באר-שבע, עבור דירה מס' 1 מ- 7.5% ל- 10.0%. לדירות מס' 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 אין שינויים.
- קביעת שטחי שרות – חדר מדריגות משותף.
- שינוי בקו בנין צדדי מ- 3.00 מ' ל- 2.10 מ'.
- קביעת תנאים למתן היתר בניה.

7. תכליות ושימושים

7.1 אזור מגורים ב' (מגרש מס' 10):

- 7.1.1 במגרש הנ"ל קיים בית מגורים בן שתי קומות בעל 8 דירות.
- 7.1.2 לדירה מס' 1 שבקומת קרקע מותרת תוספת בניה למטרה עיקרית כפי שמסומן בנספח בינוי מצורף ולמטרות שרות עבור חדר מדריגות משותף.
- 7.1.3 גימור התוספות יהיה מתואם לבית הקיים.
- 7.1.4 הגג של התוספת יהיה גג רעפים עם שיפוע וניקוז לכיוון המגרש.

8. טבלת זכויות בניה – מצב קיים

עפ"י תכנית מפורטת מס' 11/108/03/5

הערות	קווי בניין			גובה הבנין	שטח בניה מקסימלי ב-% בקומה	שטח מינימלי על המגרש	האזור
	מאחורה	בצד	חזית				
-	7	3		שתי קומות	30% בקומה	500	מגורים ב'

9. טבלת זכויות בניה – מצב מוצע

קווי בניין ק צ א	היקפי בניה מירביים במגרש ב% *						מס' קומות	מס' יחיד	שטח המגרש (מ"ר)	מס' מגרש	יעוד
	תכנית מירבית	סה"כ לכל הקומות	סה"כ	למטרות שרות ***	למטרות עיקריות	דירה מס'					
כמסומן בתשריט	36.5	70.5	11.0	1	10.0	1	2	8	1028	10	אזור מגורים ב'
			59.5	7	52.5	2,3,4,5,6,7,8**					

- * אין בניה מתחת לקרקע.
 ** זכויות בניה לדירות מס' 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 – נשארות ללא שינוי למעט שטח שרות עבור חדר מדריגות משותף.
 *** שטח שרות מיועד לחדר מדריגות משותף בלבד.

10. הנחיות כלליות לתשתית:**10.1 שירותים 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 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 :

- היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זאת.
- היתרי בניה יינתנו אחרי תיאום עם הג"א.
- היתרי בניה יינתנו לאחר הריסתה בפועל של בניה המסומנת להריסה בתשריט.

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 :