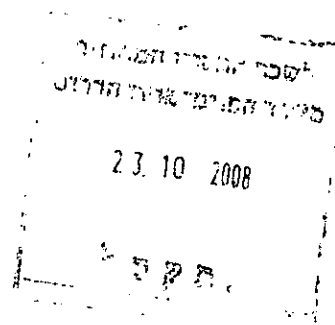
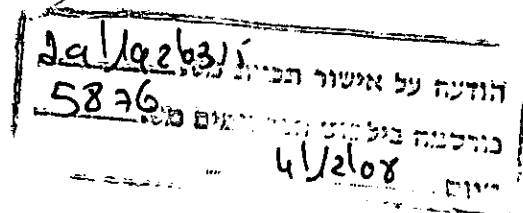
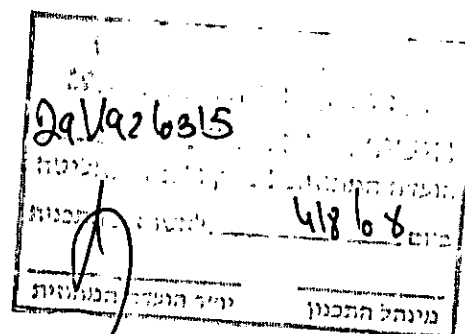




מבוא

לתכנית מפורטת מס' 29/192/03/5

תכנית זאת מטפלת במגרש מס' 74 המיועד לאזור מגורים מיוחד ונמצא בשד' יוהנה זיבוטינסקי, שכי' נווה זאב, באר-שבע. במגרש קיימים 3 בתים בעלי 7, 8 קומות - מספרים: 52, 54, 56. התכנית המוצעת מגדילה שטח עיקרי לדירות מס' 17 (בקומה שביעית בית מס' 52) ומס' 20 (בקומה שמינית בבית מס' 54) ומאפשרת תוספות בניה על חלק מהמרפסות. מדובר על שתי דירות בלבד מבתיים משותפים.



מרחב תכנון מקומי באר-שבע

תכנית מפורטת מס' 29/192/03/5

שינוי לתכניות מפורטות מס' 6/192/03/5 ו- 130/במ/5

מגיש התכנית : שקורי ראלף- שד' יוהנה ז'בוטינסקי 52/17, ב"ש
בוחבט עמי- שד' יוהנה ז'בוטינסקי 54/20, ב"ש

בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל
רח' התקווה 4, קריית הממשלה ת.ד. 233, ב"ש

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

תאריך : 13.12.07

1. שם התכנית

התכנית תקרא תכנית מפורטת מס' 29/192/03/5
שינוי לתכניות מפורטות מס' 6/192/03/5 ו-130/במ/5.

2. מחוז : הדרום
נפה : באר-שבע
מקום : באר-שבע, שכי נווה זאב, שדי יוהנה זיבוטינסקי 52, 54
גושים : 38191, חלקות : 5, 28 (חלק)
שטח התכנית : 6.044 ד'

3. מסמכי התכנית

התכנית כוללת 3 דפי הוראות בכתב (להלן התקנון); תשריט בקני"מ 1:500 (להלן התשריט) ונספח בינוי מנחה לתכנית מס' 29/192/03/5. המסמכים האלה מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.

4. יחס לתכניות אחרות

התכנית כפופה לכל ההוראות של תכניות מפורטות מס' 6/192/03/5 ו-130/במ/5 למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.

5. ציונים בתכנית

כפי המסומן בתשריט ומתואר במקרא.

6. מטרת התכנית

- 6.1 הגדלת היקפי בניה מירביים למטרות עיקריות במגרש מס' 74 המיועד לאזור מגורים מיוחד ונמצא בשדי יוהנה זיבוטינסקי, שכי נווה זאב, באר-שבע, מ 5600 מ"ר – ל 5624 מ"ר.
תוספת של 24 מ"ר מתחלקת : 15 מ"ר - לדירה מס' 17 בבית מס' 52, 9 מ"ר - לדירה מס' 20 בבית מס' 54.

6.2 קביעת תנאים למתן היתרי בנייה.

7. תכליות ושימושים

7.1 אזור מגורים מיוחד (מגרש מס' 74):

7.1.1 ניתן לבנות חדר נוסף באמצעות סגירת חלק המרפסת בדירה מס' 17 בקומה שביעית בבית מס' 52 ובדירה מס' 20 בקומה שביעית בבית מס' 54. המקום והגודל התוספות מסומנים בנספח בינוי.

7.1.2 תוספות יבנו מחומרים קשיחים.

7.1.3 חומרי גמר, חלונות וגובה של החדרים החדשים - בהתאם לבית הקיים (ראה נספח בינוי).

7.1.4 גג בהרחבה יהיה גג שטוח וניקוזו יהיה לקיוון המרפסות.

7.2 דרך:

תוואי ורוחב הדרך לפי המסומן בתשריט.

8. טבלת זכויות בניה – מצב קיים

יעוד	מס' מגרש	שטח מגרש (דונם)	זכויות בניה **			תכנית מרבית %	קווי בניין ק צ א	מס' קומות	מס' יחיד
			למטרות עיקריות (מ"ר)	למטרות שירות (מ"ר)	סה"כ (מ"ר)				
מגורים מיוחד	74	4.989	5600	1920	7520	35	עפ"י תשריט	6 + 2*	48 + 10*

* 10 יחיד ו 2 קומות הוספו בהקלה להיתר בניה לפי חוק התכנון והבניה.
** אין בנייה מתחת לקרקע.

9. טבלת זכויות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' מגרש	שטח מגרש דונם	היקפי בנייה מרביים במגרש **				קווי בניין ק צ א	מס' קומות	מס' יחידות דיור
			למטרות עיקריות* (מ"ר)	למטרות שירות (מ"ר)	סה"כ (מ"ר)	תכנית מרבית %			
מגורים מיוחד	74	4.934	5600 + 24*	1920	7520 + 24*	35	עפ"י תשריט	8	58

* 24 מ"ר : 15 מ"ר – גודל התוספת לדירה מס' 17 בבית מס' 52, 9 מ"ר – גודל התוספת לדירה מס' 20 בבית מס' 54.
** אין בנייה 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 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 זאת לאחר אישורה.

12.2 היתרי בניה ינתנו בתנאי הריסת כל חלקי הבנייה הקיימת הבנויים מחומרים שלא עומדים בקריטריונים של בניית מגורים לבנייה מחומרים קשיחים.

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:

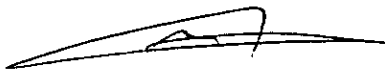
החניה תהייה בתחום המגרש ולפי תקן חניה של תכנית מתאר באר-שבע.

16. תאריכי ושלבי ביצוע

התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישור התכנית.

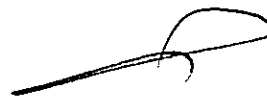
17. חתימות

מגישי התכנית:



בוחבוט עמי:

שד' יוהנה ז'בוטינסקי 54/20



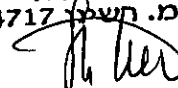
שקורי ראלף:

שד' יוהנה ז'בוטינסקי 52/17

לימובצקי נטליה

אדריכלית

מ. חשמן 104717



בעל הקרקע:

עורך התכנית: