

6-3287

שם התכנון המהיר  
28.04.1998  
מחוז הדרום

מבוא לתכנית מפורטת מס' 3/208/03/5

7

שטח התכנית ממוקם ברח' הצ"ח פינת הרצל רוזנבלום - רובע נווה זאב בבאר שבע.

יוזמי התכנית מבקשים הגדלת זכויות בניה עבור תוספת 2 יח"ד בקומת קרקע לכל מגרש.

במסגרת הקלה עפ"י תקנות חוק התכנון והבניה אושרה כבר תוספת 10 יח"ד לכל מגרש. אי לכך סה"כ תוספת יח"ד למגרש

תהיה - 12 יח"ד.

בברכה,

טובה ויינברגר  
אדריכלות ובניין ערים  
חכותל המערבי 14 ב"ש  
רשיון 26059 טל 280640

אדרי טובה ויינברגר

מס' התכנון	3/208/03/5
תאריך	19/4/99
סמנכ"ל לתכנון	
יח"ד	
המחוזית	

הודעה על אישור תוספת	3/208/03/5
מס' התכנון	4270
תאריך	22/6/99
מידם	

שבת התכנון המחזית  
29.04.1999  
~~מחוז הדרום~~

מרחב תכנון מקומי באר שבע

תכנית מפורטת מס' 3/208/03/5

שינוי לתכנית מפורטת מס' 1/208/03/5

תקנון

מחוז : הדרום

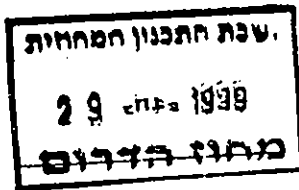
נפה : באר שבע

מקום : באר שבע, רח' הצ"ח פינת רוזנבלום - רובע נווה זאב.

תאריך : אפריל 1999

פרק א' 4 התכנית

1. המקום : באר שבע, רח' הצ"ח פינת רוזנבלום - רובע נווה זאב .
2. שם התכנית : תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 3/208/03/5, שינוי לתכנית מפורטת מס' 1/208/03/5 .
3. מסמכי התכנית : המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית :  
א. 3 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית").  
ב. תשריט ערוך בקני"מ 1:250 (להלן "התשריט").
4. שטח התכנית : כ- 11.346 דונם.
5. גוש : 38146 (לא מוסדר).
6. יוזם התכנית : מי ערד בע"מ ח.פ. 510568553 - ת.ד. 50, ערד.
7. בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל.
8. עורכת התכנית : אדר' טובה ויינברגר - רח' הכותל המערבי 14 באר שבע.
9. יחס לתכניות אחרות : תכנית זו כפופה לתכנית מס' 1/208/03/5 למעט השינויים המוצעים בשטחים הכלולים בגבולות תכנית זו.
10. מטרות התכנית : הגדלת זכויות בנייה ומספר יחידות דיור.
11. ציונים בתכנית : כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

פרק ב' - שימושים הנחיות ומגבלות בניה

1. אזור מגורים מיוחד (מגרשים מס' 107, 106) שימושים : מגורים, מתקנים טכניים, מחסנים לדיירי הבניין עד 7.0 מ"ר ליח"ד במפלס שמתחת למפלס הכניסה הקובעת.

2. דרכים

מיקום הדרכים ורוחבן יהיה כמסומן בתשריט.

3. טבלת אזורים שימושים ומגבלות בניה

מצב קיים לפי תכנית מאושרת מס' 1/208/03/5

מס' יח"ד	מס' קומות	קווי בנין			סה"כ לכל הקומות %	תכנית מירבית %	זכויות בניה				שטח מגרש דונם	מס' מגרש	יעוד	
		א	צ	ק			מיקום	למטרות עיקריות מ"ר	למטרות שירות מ"ר	סה"כ ב- מ"ר				
50	+ 13 ק"ע		עפ"י תשריט		20	7500	2500	5000	מעל לקרקע מתחת לקרקע	4.5	106	מגורים מיוחד		
50	+ 13 ק"ע		עפ"י תשריט		20	7500	2500	5000	מעל לקרקע מתחת לקרקע	4.8	107	מגורים מיוחד		

\* הועדה המקומית בתאריך 14.05.97 אישרה תוספת של 10 יח"ד במסגרת הקלה עפ"י תקנות חוק התכנון והבניה.

**מצב מוצע:**

מס' יחיד	מס' קומות מירבי	קווי בניין (מ')			תכנית מירבית %	היקפי בניה מירביים במגרש (במ"ר)				מספר מגרש (במ"ר)	שטח מגרש (במ"ר)	אזור	
		א	ק	צ		סה"כ	מטרות שירות		מטרות עיקריות				
							מל למפלט הכניסה הקובעת	מתחת למפלט הכניסה הקובעת	מל למפלט הכניסה הקובעת				מתחת למפלט הכניסה הקובעת
62	+ 13 גג טכני	כ מסומן	בת שריט	הערה 3	20%	7,800	2,170	330	4,925	375	4,417	106	אזור מגורים מיוחד
62	+ 13 גג טכני	כ מסומן	בת שריט	הערה 3	20%	7,800	2,170	330	4,925	375	4,759	107	

**הערות לטבלת מצב מוצע:**

- הערה 1: במטרות שירות מתחת למפלט הכניסה הקובעת יכללו: מרחב מוגן תיקני, מחסנים לדיירי הבניין, מדרגות, מבואה ומתקנים טכניים.
- הערה 2: במטרות שירות מעל למפלט הכניסה הקובעת יכללו: מרחב מוגן תיקני, מדרגות, מבואה ומתקנים טכניים.
- הערה 3: קוי בניין למרתף לא יחרגו מקוי הבניין המסומנים בתשריט.

**פרק ג' - כללי**

- שירותים הנדסיים: ביוב, ניקוז ואספקת מים יתוכננו ויבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס העיר ב"ש. יחול איסור בניה מעל לקווי תשתית, וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י הבונה ועל חשבונו, בתאום עם הרשויות המוסמכות.
  - מקלטים
  - חשמל
- א. 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 החשמל	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 הדרום.
- תנייה: החניה תהיה בתחום המגרש עפ"י תקן תכנית מתאר באר שבע.
- שלבי ביצוע: התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישורה.
- תנאים למתן היתרי בניה: היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זאת.
- חלוקה ורישום: חלוקה ורישום יבוצע בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.
- הפקעות לצורך ציבור: השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה באר שבע ויירשמו על שם עיריית באר שבע בהתאם לחוק התכנון והבניה 1965 סעיף 188 א' ב'.

חתימת יוזם התכנית:

מנע  
חני דהנדרס  
ת"ד 50 ג' 89100

חתימת בעל הקרקע:

שכת התכנון המחזית  
29-04-1999  
מחוז הדרום

חתימת עורכת התכנית:

סונה ויינברגר  
אדריכלות ובניין ערים  
חכותל המערבי 14 ב"ש  
רשיון 28064 טל 26059